NORDVIK

Gimleveien 22A

2 soverom | 63 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Gimleveien 22A, leilighet 2

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
60	Egenerklæringsskjema
68	Vedlegg
69	Andre vedlegg
105	Kontaktinfo
108	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.04.2026









Nøkkelinformasjon

Nydelig og klassisk 3-roms leilighet med karnapp, vakker kakkelovn* og høy standard fra 2025/2026. To soverom.

Prisantydning	**8 500 000,-**
Omkostninger	**157 081,-**
Totalpris	**8 657 081,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 850,-**
BRA-i	**63 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1897**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

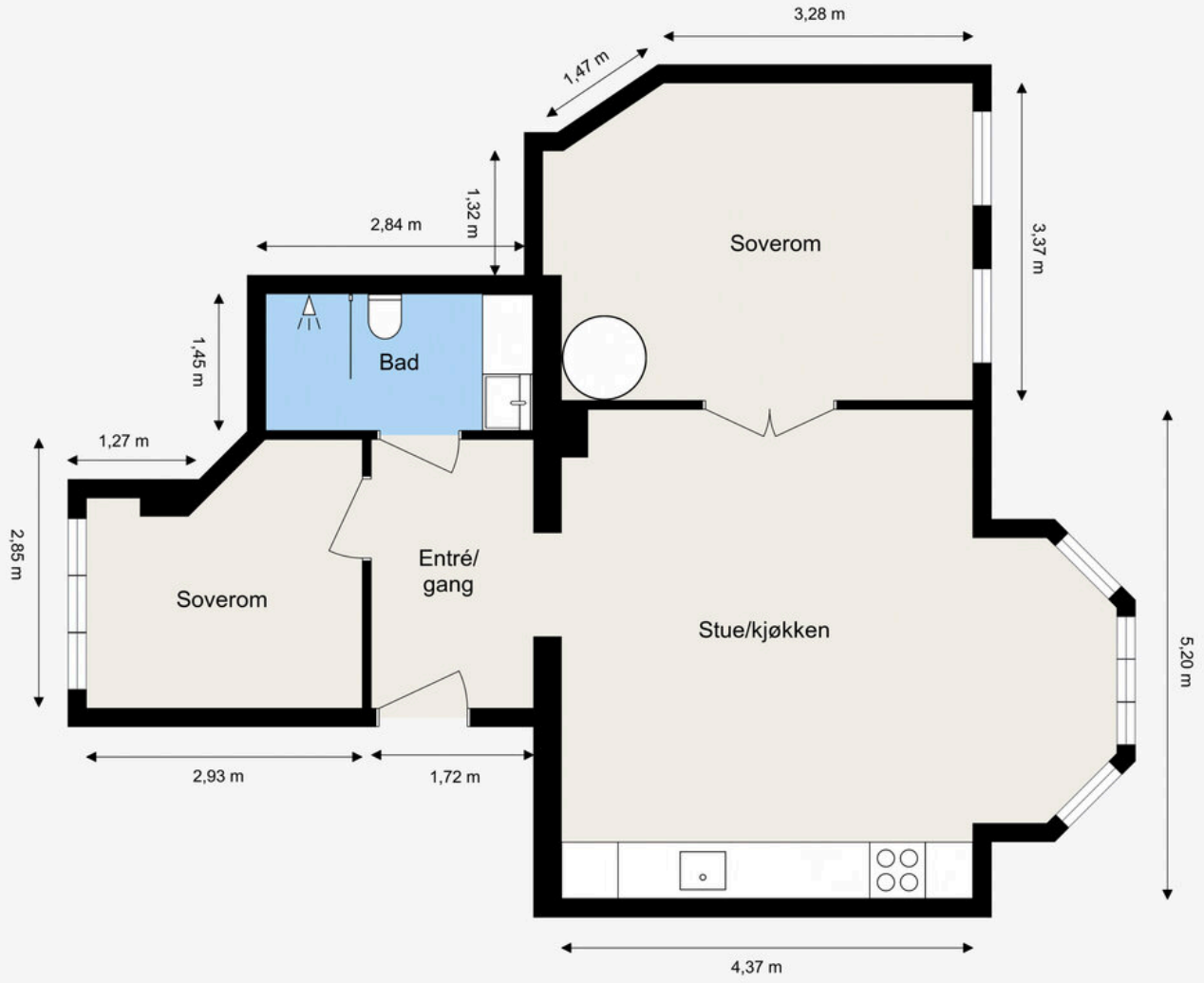
GIMLEVEIEN 22A
Presentert av Vilde Nadden

En klassisk og nyoppusset 3-roms leilighet med en svært attraktiv beliggenhet på Frogner. Leiligheten er pusset opp i 2025/2026 med gode materialvalg, gjennomtenkte løsninger og vakker fargepalett. Vakre klassiske detaljer som rosett, stukkatur, generøs takhøyde på over 3 m, doble fløydører m.m. Dette er en utrolig lys og fin leilighet med en perfekt kombinasjon av det klassiske mot det moderne. Her kan du virkelig flytte rett inn!

Rosett og stukkatur
Svært god og funksjonell planløsning
Takhøyde på ca. 3 meter som gir en luftig romfølelse
Romslig kjellerbod på ca. 5 kvm
Gulvvarme i stue/kjøkken, gang og bad
Eksklusivt KVIK-kjøkken med stilrent design
Materialvalg fra anerkjente leverandører
Klassisk bygård med god vedlikeholdshistorikk

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 5 kvm



1. Etasje
Gimleveien 22 Snr. 2

taksator

Thomas Tandberg
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme



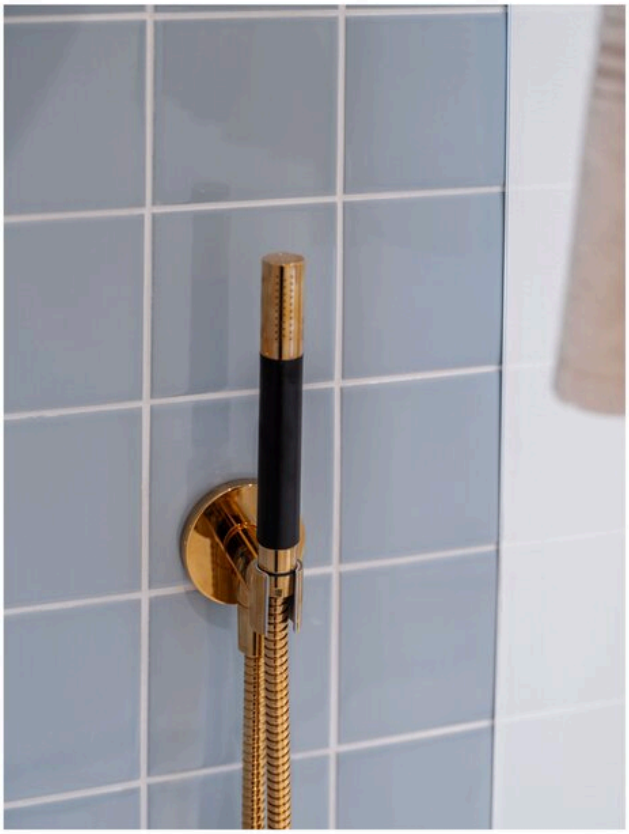


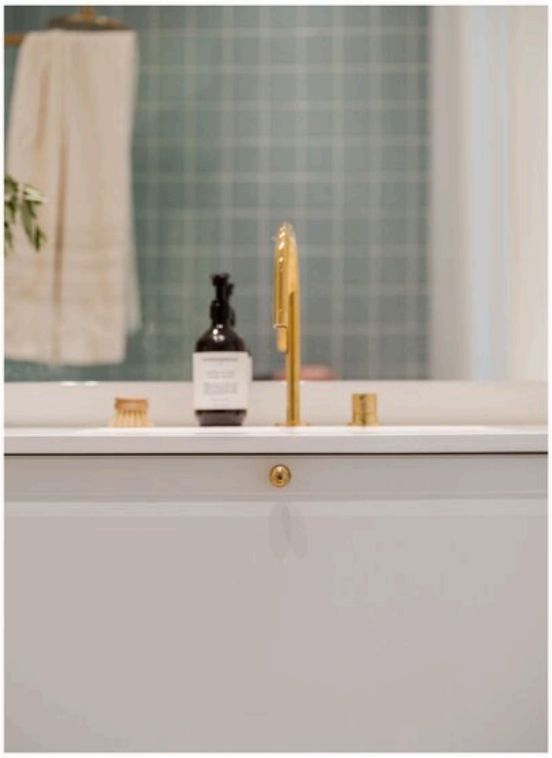


















Soverom II passer godt som kontor, gjesterom og/eller garderobe.





Rommet vender mot bakgård.

Også dette rommet har dype karmer og store vindusflater.



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
29-0363/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Gimleveien 22A, 0266 OSLO
Gnr 212, bnr 416 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 2 i Borettslaget Gimleveien 22, org.nr. 934306147

Selger
Gimleveien 22 Holding AS

Kjøpesum og omkostninger
8 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
155 701,- (Dokumentavgift - Forholdsmessig andel dokumentavgift ifbm. nyetablert borettslag)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
157 081,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
166 581,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 657 081,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 666 581,- (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

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 63 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 68 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Gang, to soverom, stue/kjøkken og bad.
Total BRA: 63 kvm.

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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
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 består av: Gang, to soverom, stue med åpen kjøkkenløsning og bad. I tillegg disponerer boligen en kjellerbod på 5 kvm.

Leiligheten ligger i en høy 1. etasje med forhage mellom fortau og leilighet, dette gjør at den oppleves som skjermet og tilbaketrukket. De fleste vinduene vender mot syd som gir godt med dagslys både sommer og vinter.

Borettslaget har et indre gårdsrom med avfallshåndtering og sykkelstativ.

Standard
GANG
Enkel adkomst til leiligheten fra felles trappeoppgang. 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. 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. Lyse, profilerte dører i klassisk stil.

STUE
Utrolig lys og hyggelig stue med gode møbleringsmuligheter for sofagruppe og spisestue. Vakker karnapp med store vindusflater som gir rommet særpreg og godt med naturlig lys. Pen fiskebeinsparkett på gulv (med gulvvarme) og helt nye overflater. Generøs takhøyde på opp til ca. 3 m. Fiskebensgulv er fra merket Bjelin, «herdet tregulv». Takhøyde på hele 3,13 meter.

KJØKKEN
Åpen løsning mellom stue og kjøkken, noe som er både sosialt og hyggelig. 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. Innredningen fra KVIK med profilerte fronter og benkeplate av kompositt «white sky» med underlimt kum i børstet messing som står i stil til håndtakene og blandebatteriet. Induksjonsplatetopp med integrert kullfilterventilator, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Det er montert komfyrvakt og lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil.

HOVEDSOVEROM
Utrolig fint og klassisk hovedsoverom. Rommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og skap. To store vinduer mot Eckersbergs gate. Vakker kakkelovn i hjørnet. Kakkelovnen kan enten bare stå slik som den er og fungere som et "smykke" i rommet, eller så kan man rehabilitere den hvis man ønsker å kunne bruke den for varme. Doble fløydører mellom stue og soverom som er malt i en nydelig blåfarge.

SOVEROM II
Soverom II vender mot indre gårdsrom og passer godt til kontor, garderobe eller gjesterom. Rommet har også fiskebeinsparkett på gulv og er malt i en nydelig blåfarge.

BAD
Utrolig fint og nyoppusset bad med dusj, toalett og servant med underskap. Plass/opplegg til vaskemaskin. Det er downlights i tak og gulvvarme. Egen varmtvannsbereder i kjellerbod, fra 2010. Badet er utstyrt med dusj, blandebatterier og trykkplate fra Tapwell. Praktisk innredning i klassisk stil fra KVIK. Nye avløpsrør type PP (koblet på eksisterende soilrør. Dokumentasjon foreligger.

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 pusset opp fra september 2025 – mars 2026:
- Ny overbelastningsvern, overspenningsvern og jordfeilautomater i sikringsskap
- Nye stikkontakter, takpunkt, downlights, brytere og varmekabler
- Nye rør type Sanipex
- Nye avløpsrør type PP (koblet på eksisterende soilrør)
- Kjøkken- og baderomsinnredning fra Kvik. Benkeplate kompositt «white sky». Håndtak fra LoveHandles
- Batterier fra Tapwell (dusj, blandebatteri, trykknapp o.l)
- Varmematter i gulv under parkett i kjøkken-stue
- Flislagt gang med varmekabler
- Flislagt bad med varmekabler
- Fiskebensgulv fra Bjelin, «herdet tregulv»
- Egen varmtvannsbereder i kjellerbod
- Bod i kjeller
- Ikke ventilasjonsanlegg
- *Kakkelovn i stort soverom. Må rehabiliteres før den tas i bruk.

Sammendrag selgers egenerklæring
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?
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? 23.04.2026

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 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

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? SVR: Ja. Beskriv: Styret hadde befaring med Oslo Brann- og redningsetat 15.12.2025 for å sjekke gårdens piper. 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). SVAR: 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. 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.

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? SVAR: Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealrapport utarbeidet av BER 09.12.2020. Oppgitt areal: 65,5 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? 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.

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? Ja. Beskriv: Restauranten Vineria Ventidue planlegger etablering av ventilasjonsanlegg mot gårdsrom.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Bygningssakkyndig
Thomas Tandberg

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.
- Vinduer er utført med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 1982 og 1983.
-Brannklassifisert entrédør (B30), ikke merket med produksjonsår. Døren har kikkehull, sikkerhetslås og malt innside.
- Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner med stubbloftsfyll, slik det var vanlig ved byggetidspunktet.
- Takkonstruksjoner er utført i trevirke og tekket med plater eller papp.
- Leiligheten har adkomst via felles trappegang.
- Trapper og reposer er utført i støpejern med malt trevirke i inntrinn. Originale fliser på reposer. Øvrige flater er malte.
- 3-roms leilighet i bygningens 1 etasje, beliggende på Frogner i Oslo.
- Leiligheten ligger i høy 1. etasje i bygård fra 1897.
- Oppgang A, langs Eckersbergs gate.
- Leiligheten er totalrenovert/modernisert i perioden september 2025-mars 2026, i regi av dagens eier/firma.
- Leiligheten har naturlig ventilasjon.
- Elektrisk oppvarming.
- Varmtvann fra bereder, plassert i kjeller.

Følgende har fått tilstandsgrad 2:
- Utvendig > Vinduer: Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke foretatt kontroll av alle vinduers åpnings- og lukkemekanismer. Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen. Vinduer er over 30 år gamle og har dermed passert forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringsdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering. Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring. På bakgrunn av alder er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid. Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer. Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringsdag. Tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer. Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes. På sikt må utskifting av vinduer påregnes.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Bygningen har naturlig ventilasjon slik det var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn løsninger som benyttes i dag. Ventilasjonsløsningen avviker fra dagens anbefalte løsninger for kjøkken, ved at det ikke er etablert avtrekk fra rommet. Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringstidspunktet. Skjulte installasjoner er ikke verifisert. Naturlig ventilasjon er gitt tilstandsgrad 2, da dagens krav og anbefalinger til ventilasjon ikke er oppfylt. Kapasitet og luftutskiftning er ikke kontrollert, da dette krever særskilt måleutstyr og ikke inngår i en nivå 1 (visuell og ikke-inngripende) undersøkelse. 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/sameie 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.
- Bad > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens: Naturlig ventilasjon kan medføre økt risiko for redusert funksjon, økt slitasje eller utvikling av skade over tid. Konsekvensene vil kunne påvirkes av bruk, belastning og vedlikehold. Tiltak: Denne type ventilasjon er normalt i gamle bygårder av denne typen. Omfang og eventuelt tidspunkt for endring av løsningen bør vurderes ut fra videre bruk, observerte endringer og fagkyndig vurdering. Eventuelle tiltak bør utføres i henhold til gjeldende anbefalinger og god byggeskikk.
- Original tofløyet dør er isolert sett gitt TG2.

Følgende har fått tilstandsgrad 3:
- Pipe: Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Konsekvens/tiltak: Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted. Ovnen må rehabiliteres før den tas i bruk. Det er ingen gnistfanger på gulv foran ildstedet. Gammel kakkelovn med behov for rehabilitering kan medføre redusert funksjon og økt risiko ved bruk, blant annet knyttet til lekkasjer eller dårlig trekk. Manglende gnistfanger på gulv foran ildsted øker risikoen for at glør eller gnister kan skade gulv eller antenne brennbart materiale i nærheten, jf. krav til sikkerhet ved brann. Tiltak:
Ovnen må rehabiliteres av fagkyndig før den tas i bruk, slik at funksjon og sikkerhet ivaretas. Det må etableres gnistfanger i ubrennbart materiale foran ildstedet for å redusere risiko for skade på gulv og nærliggende materialer. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innbo og løsøre
Dette medfølger:
- Hvitevarer på kjøkken (helt nye og ubrukt).

Dette medfølger ikke:
- Ingen taklamper.
- 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.
Megler har fylt ut en enkel energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler er ikke fagkyndig innen dette området og feil kan forekomme.

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 på kjøkken og i stue
- Flislagt gang med varmekabler
- Flislagt bad med varmekabler

Kakkelovnen må rehabiliteres før den tas i bruk uten kostnadsestimat. Kakkelmaker estimerer ca. 100 000 kr pr kakkelovn for rehabilitering. I tillegg har selger innhentet pris på ny kakkelovn fra Varmefag (https://www.varmefag.no/gabriel-louise-hvit-rund-kakkelovn-med-glassdor?srsltid=AfmBOopdvZcI18eFyP1ZTZoReckVxF2kwHb9H72Q7XIEdn0KwXwkPbwn) og fikk følgende priser:
Gabriel Louise kakkelovn 15% rabatt: kr. 114 750,-
Røykrør: kr. 2 890,-
Gulvplate: kr. 3 950,-
Montering: kr. 56 800,-
Transport: kr. 3 800,-
Total kr. 182 190,- inkl. mva.

Boligen selges slik den fremstår på visning. Interessenter må evt. fikse kakkelovnen for egen regning dersom det er ønskelig.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

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 4 850,- 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 1 920 612,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 7 682 446,- pr. 2025
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 (Vineria Ventidue) vil få montert nytt ventilasjonsanlegg i bakgård. Det er ikke avklart hvordan dette ventilasjonsanlegget vil se/høres ut eller hvordan det vil bli montert.
- 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.
- 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: Rehabilitering av portdør
Q2: Male portrom

Q2: Takpendler i portrom
Q2: Montasje og maling av brystningspanel i oppgang B.
Q2-2027,Q1: Loftsutbygging inkl bytte av yttertak og flekking på gatefasade.
Q2: Heis i oppgang A, 1.-4. etasje
Q3: Fjerne tujatre i gårdsrom
Q4: Resterende kjellerboder
Q4: Generell oppgradering av kjeller

2027
Q2: Male innkassede varmepumper mot gårdsrom.

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 i forbindelse med 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
Value Vestby AS

Forkjøpsrett
Det praktiseres 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
Det er ikke lån i borettslaget p.t.

Borettslaget har ikke tegnet sikringsordning.

Fellesgjelden 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 Eckersbergs gate. 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 foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men disse avviker fra dagens planløsning og rombruk på følgende punkter: Kjøkken er flyttet fra dagens soverom II til stuen (opprinnelig kalt spisestue). Dagens hovedsoverom het opprinnelig "værelse". Det ser ut som at nåværende bad og deler av soverom II opprinnelig en del av naboenheten. Kommentar fra advokat i Simonsen og Vogtwig vedr. dette: I følgebrevet/søknaden fra byggesaken i 1929 omtales bl.a. «opsetning av nye vegger». Det står videre at gjenmuring av dører og nye vegger er «skraffert» (skravert) i tegning vedlagt i søknaden. I tegning av første etasje fra samme byggesak i 1929 er det satt opp en vegg som samsvarer med dagens plassering. Denne veggen fremstår etter vår mening å være «skravert», ref. omtalen av at nye vegger inkludert i søknaden var skravert på tegningen. Slik vi leser søknaden, og tegningen klippet inn ovenfor, så er det altså her omsøkt å sette opp en ny vegg som fører til at arealet som i dag er bad innlemmes i leiligheten. Dette forholdet bør derfor være i orden. I slike hundre år gamle saker er det en viss usikkerhet mht om man har den fullstendige dokumentasjonen, men ut fra det som er tilgjengelig mener vi dette er OK."
I 1933: Bygården innredes med WC. Foreligger ingen plantegning av 1. etasje, men iht. beskrivelse skal leilighetene i 1. etasje ha blitt innredet med WC.
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 samsvarer med tegningen på seksjoneringen, bort

Det 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.

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:
30.09.1897 - Dokumentnr: 900347 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA FROGNERVEIEN 48 - UTGÅTT

30.06.2025 - Dokumentnr: 747591 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 63/1566
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 66/1566
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 103/1566
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 133/1566
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 103/1566
Snr: 6
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 133/1566
Snr: 7
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 103/1566
Snr: 8
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 133/1566
Snr: 9
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 96/1566
Snr: 10
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 96/1566
Snr: 11
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 96/1566
Snr: 12
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 95/1566
Snr: 13
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 67/1566
Snr: 14
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 267/1566
Snr: 15
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 12/1566
Gjelder denne registerenheten med flere

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 har ikke tegnet 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. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 8 000,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-

Samlet skal selger betale kr. 111 870,- 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 29. april 2026

Ansvarlig megler
Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Megler
Ine-Camilla Fiskum Graven, Eiendomsmegler
Tlf. 90184046

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

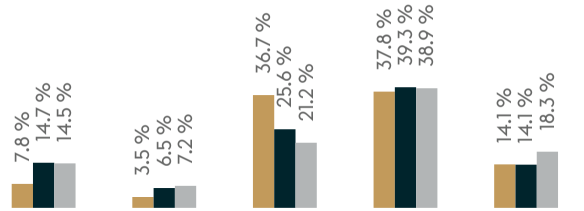
Offentlig transport

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 A, 0266 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 416

Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 20.03.2026 **Rapportdato:** 27.04.2026 **Oppdragsnr.:** 10887-26048 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** GG1439

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Thomas Tandberg

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

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

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

3-roms leilighet i bygningens 1 etasje, beliggende på Frogner i Oslo.
Leiligheten ligger i høy 1. etasje i bygård fra 1897. Oppgang A, langs Eckersbergs gate.

Leiligheten er totalrenovert/modernisert i perioden september 2025-mars 2026, i regi av dagens eier/firma.

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra bereder, plassert i kjeller.

Åpen kjøkkenløsning i stue med innredning fra 2025/2026.
Innredning med hvite, profilerte fronter. Håndtak fra LoveHandles.
Benkeplate i steinkompositt «white sky» med underlimt kum i messing.
Bakplate på vegg i samme utførelse som benkeplate.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Baderom, modernisert i 2025/2026 i regi av dagens eiere/firma.
Vurderingene i rapporten er basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen. Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet

Gå til side

3-roms leilighet i 1. etasje

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

- Kjøkken er flyttet inn i stue (åpen løsning). Rommet som på tegning er betegnet som "kjøkken" er omgjort til soverom.
- Rommet som på originale byggetegninger er beskrevet som "Værelse" er innredet til soverom.
- Det er etablert baderom i leiligheten. Dette var ikke tegnet inn på originale byggetegninger.
- Det ser ut som at nåværende bad og deler av soverom II opprinnelig en del av naboenheten. Det er vanskelig å vite når denne endringen ble gjort.
- Det foreligger en byggemelding som omhandler butikkinnredning i nabolokalet, men er relevant fordi det kan virke som at leilighetens form på dette tidspunktet er slik som i dag, på denne tegningen. - Det ble etablert wc i bygningen i 1933. Det foreligger ingen plantegning av 1. etasje fra den tiden, men i henhold til beskrivelse skal leilighetene i 1. etasje ha blitt innredet med WC.

_____

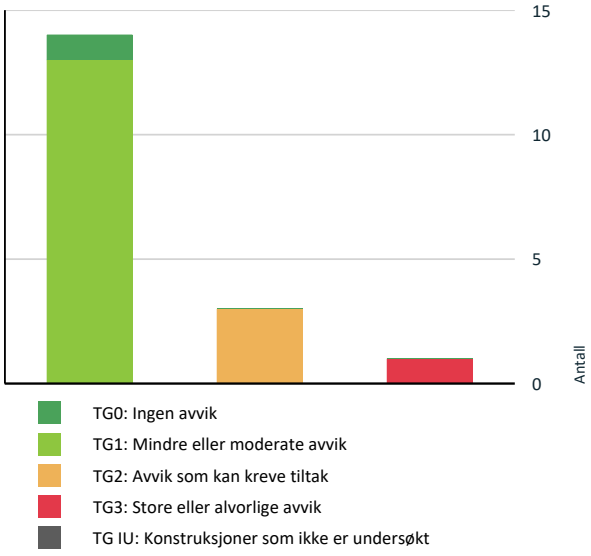
Det foreligger seksjonering fra juni 2025.
Fremlagt planskisse samsvarer med dagens planløsning.
Det er ikke funnet dokumentasjon på at oppdatert planløsning er godkjent hos Plan- og bygningsetaten.

_____

Det er ikke funnet byggesak eller annen dokumentasjon som bekrefter godkjenning av bruksendring, etablering av bad eller flytting av kjøkken.
I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.
Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.

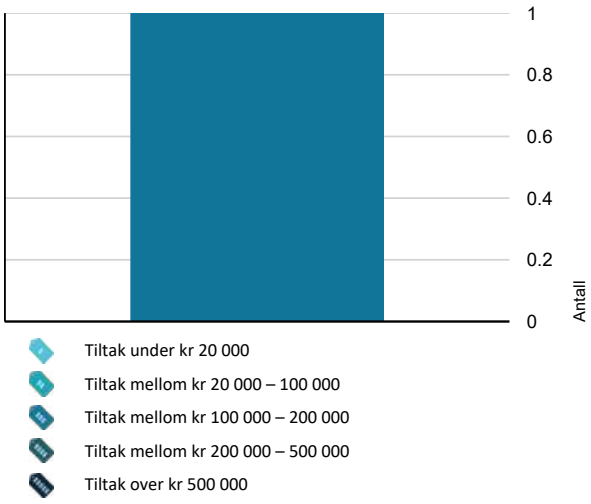
Sammendrag av boligens tilstand

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 leilighet i 1. etasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Pipe og ildsted** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 1. ETASJE



Byggeår
1898

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Klassisk bygård over 4 etasjer, kjeller og loft.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er utført med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 1982 og 1983.

———

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke foretatt kontroll av alle vinduers åpnings- og lukkemekanismer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Vinduer er over 30 år gamle og har dermed passert forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringsdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.

På bakgrunn av alder er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer.
Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringsdag.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer.
Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes.
På sikt må utskifting av vinduer påregnes.

TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Brannklassifisert entrédør (B30), ikke merket med produksjonsår.

Døren har kikkehull, sikkerhetslås og malt innside.

_____

Det er ikke observert avvik utover normal og forventet bruksslitasje, sett i forhold til bygningsdelens alder, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens synlige tilstand, funksjon og alder.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
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.
Det er ikke uvanlig med skjevheter i gulv og konstruksjoner i eldre bygårder. Takkonstruksjoner er utført i trevirke og tekket med plater eller papp.
Taket er ikke besiktiget.

Fellesarealer og trappeganger:
Leiligheten har adkomst via felles trappegang.
Trapper og reposer er utført i støpejern med malt trevirke i inntrinn.
Originale fliser på reposer.
Øvrige flater er malte.
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og kunnskapen om byggegrunn og stabilitet er derfor begrenset.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset, og dreneringens funksjon og levetid påvirkes av utførelse, belastning og masser rundt bygningen. 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.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen ble oppført etter byggetidens byggeforskrifter, byggeskikk og metoder, og oppfyller ikke dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten og forhold som ligger innenfor eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Felles bygningsdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner er ikke tilstandsvurdert.
Vedlikehold og fremtidige behov.

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler.
Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner.
En bygningsdel kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet.
Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad og i entré/gang.

Ellers lys parkett, lagt i fiskebensmønster (herdet tregulv fra Bjelin)

Termostatstyrt gulvvarme (kabler) på bad og i entré/gang.
Termostatstyrt gulvvarme (matte) i stue/kjøkken.

Vegger:
Flissatte vegger i dusjsone på bad.
Ellers malte flater.

Himlinger:
Malte flater.

Det er montert downlights (led) på bad samt i entré/gang.

Det er stukkaturlister og rosett i stue/kjøkken samt på hovedsoverom.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 3,13 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Originale pipeløp i teglstein.

Tilkoblet klassisk kakkelovn på hovedsoverom.
Ovnen må rehabiliteres før den tas i bruk.
Det er ingen gnistfanger på gulv foran ildstedet.

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

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

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

- Ovnen må rehabiliteres før den tas i bruk.
- Det er ingen gnistfanger på gulv foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Konsekvens:
Gammel kakkelovn med behov for rehabilitering kan medføre redusert funksjon og økt risiko ved bruk, blant annet knyttet til lekkasjer eller dårlig trekk. Manglende gnistfanger på gulv foran ildsted øker risikoen for at glør eller gnister kan skade gulv eller antenne brennbart materiale i nærheten, jf. krav til sikkerhet ved brann.

Tiltak:
Ovnen må rehabiliteres av fagkyndig før den tas i bruk, slik at funksjon og sikkerhet ivaretas. Det må etableres gnistfanger i ubrennbart materiale foran ildstedet for å redusere risiko for skade på gulv og nærliggende materialer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte innerdører (hvite massivdører).
Nye dører i forbindelse med renovering.

Høy tofløyet, malt tredør mellom hovedsoverom og stue/kjøkken.
Døren er trolig fra byggeårene, og oppleves som vanskelige å lukke.

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

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetilg vurdering.
Original tofløyet dør er isolert sett gitt TG2.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom, modernisert i 2025/2026 i regi av dagens eiere/firma i forbindelse med totalrenovering av leiligheten.

Vurderingene i rapporten er basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

———

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent

våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte veggflater i dusjsone.
Ellers malte flater.

Malte himlingsflater.

Det er montert downlights (led i himling).

———

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner og overflater på befaringstidspunktet.

———

Det er registrert at dør plassert i definert våtsone. Våtsone er her lagt til grunn å omfatte inntil 1,0 meter ut på hver side av dusjsone/servant og tilsvarende soner.
Det ble ikke observert tegn til fuktskader eller andre synlige avvik ved befaringstidspunktet.
Det er viktig å begrense direkte vannpåkjenning.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 35 mm. 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.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er lokalisert i dusjsone.
Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

———

Tilstandsrapport

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving.
Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med hvite. glatte fronter og heldekkende benk/servant.
Innredning fra Kvik.

Speil og lysarmatur på vegg over servant.

Veggmontert klosett med innbygd sisterne.
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.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.
Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll.
Skjulte forhold, herunder utførelse, tetthet, tilstand på innbygd sisterne, rørkoblinger og eventuelle lekkasjer bak innkassing, kan ikke verifiseres.

Åpent dusjhjørne med glassvegg, sluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.
Avtrekk skjer via ventil i vegg.
Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen, herunder økt fuktbelastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Naturlig ventilasjon kan medføre økt risiko for redusert funksjon, økt slitasje eller utvikling av skade over tid. Konsekvensene vil kunne påvirkes av bruk, belastning og vedlikehold.

Tiltak:
Denne type ventilasjon er normalt i gamle bygårder av denne typen.
Omfang og eventuelt tidspunkt for endring av løsningen bør vurderes ut fra videre bruk, observerte endringer og fagkyndig vurdering.
Eventuelle tiltak bør utføres i henhold til gjeldende anbefalinger og god byggeskikk.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Baderommet er under 5 år gammelt, og det foreligger dokumentasjon på oppbygging.
På denne bakgrunn anses hulltaking ikke som påkrevd.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk i vegger i dusjsonen ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS) under befaringen.
Det ble ikke registrert indikasjoner på unormale fuktverdier.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og kan ikke anses som en garanti for baderommets konstruksjoner.
Det er ikke utført fuktsøk i gulv.
_____

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra resultatene av utført overflatesøk samt en helhetlig vurdering av tilgjengelige og synlige forhold på befaringstidspunktet.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen kjøkkenløsning i stue med innredning fra 2025/2026.

Innredning med hvite, profilerte fronter. Håndtak fra LoveHandles.
Benkeplate i steinkompositt «white sky» med underlimt kum i messing.
Bakplate på vegg i samme utførelse som benkeplate.

Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er registrert som installert på befaringstidspunktet. Funksjon, korrekt montering og tilknytning er ikke testet eller verifisert, og opplysningene må derfor ikke oppfattes som en garanti for systemenes funksjon.

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.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.
Avtrekk er ført opp over overskap.
Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettoppsamling og brannfare.

Rommet har ellers ingen synlige avtrekksventiler.

Kjøkkenet er flyttet fra opprinnelig plassering. Dette er ikke søknadspliktig tiltak.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og tilgjengelige observasjoner ved befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen, herunder økt belastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg er etablert i 2025/2026 i forbindelse med modernisering (type Sanipex).
Det er benyttet rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på det ene soverommet.
Fordelerskapet er utført med overløp og avrenning til bad (rom med sluk).

Kjøkken:
Rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.
Det er benyttet mansjetter i overgang mellom vannrør og ytterrør/varerør, slik det var mulig å observere ved befaring.
_____

Lokale stoppekraner er lokalisert i fordelerskap.
Det er ikke kjent om denne stenger all vanntilførsel til leiligheten (bad og kjøkken). Felles hovedstoppekran i kjeller.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da disse i hovedsak ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller er innkasset.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.

Varmtvannsanlegg er ikke fullstendig vurdert, da dette krever særskilt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og materialtretthet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet.

Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og synlige ved befaringstidspunktet.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles.
Utførende rørlegger opplyser at det i forbindelse med renovering av leiligheten er lagt nye avløpsrør type PP (koblet på eksisterende soilrør).

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.

Det er ikke registrert noen tilluftsløsning i leiligheten.

Avtrekk skjer via ventil på bad.

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.
Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettoppsamling og brannfare.

———

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningen har naturlig ventilasjon slik det var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn løsninger som benyttes i dag.

Ventilasjonsløsningen avviker fra dagens anbefalte løsninger for kjøkken, ved at det ikke er etablert avtrekk fra rommet.
Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringstidspunktet.
Skjulte installasjoner er ikke verifisert.

Naturlig ventilasjon er gitt tilstandsgrad 2, da dagens krav og anbefalinger til ventilasjon ikke er oppfylt.

Kapasitet og luftutskiftning er ikke kontrollert, da dette krever særskilt måleutstyr og ikke inngår i en nivå 1 (visuell og ikke-inngripende) undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
• 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/sameie 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

Varmtvannsbereder er plassert i kjellerbod.
Bereder på 200 Liter, merket med produksjonsår 2010.

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.
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.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming.
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.
Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

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

Sikringsskap er lokalisert i entré/gang.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
8 fordelingskurser.

Hovedsikringer og strømmålere i felles tavle.

Elektriske arbeider i forbindelse med renovering av leiligheten er utført av Alt Innen Elektro Oslo.
Arbeidene omfatter blant annet av nytt overbelastningsvern, overspenningsvern og jordfeilautomater i sikringsskap, samt nye stikkontakter, takpunkt, downlights, brytere og varmekabler.
Dokumentasjon fra utførende elektriker er utarbeidet.

———

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Dokumentasjon fra elektriker opplyser at det, i forbindelse med renovering av leiligheten er det montert nytt overbelastningsvern, overspenningsvern og jordfeilautomater i sikringsskap, samt nye stikkontakter, takpunkt, downlights, brytere og varmekabler.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Det er installert felles brannvarslingsanlegg med sensorer i leilighetene.

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

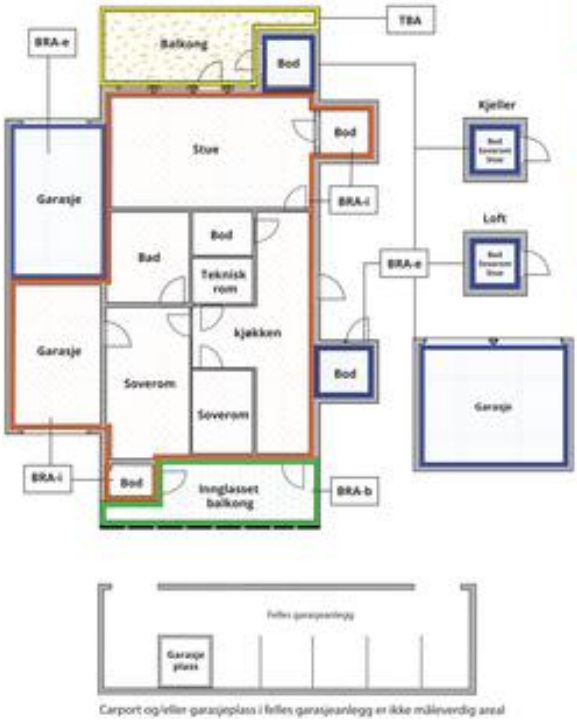
Hva er måleverdig areal?

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 leilighet i 1. etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	63			63	
Kjeller		5		5	
SUM	**63**	**5**			
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

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

Kommentar

1. Etasje:
Entré/gang, bad, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

———

Kjeller:
Bod på ca. 5,2 m².

———

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 det er avvik fra disse.
Kommentar:

- Kjøkken er flyttet inn i stue (åpen løsning). Rommet som på tegning er betegnet som "kjøkken" er omgjort til soverom.
- Rommet som på originale byggetegninger er beskrevet som "Værelse" er innredet til soverom.
- Det er etablert baderom i leiligheten. Dette var ikke tegnet inn på originale byggetegninger.
- Det ser ut som at nåværende bad og deler av soverom II opprinnelig en del av naboenheten. Det er vanskelig å vite når denne endringen ble gjort.
- Det foreligger en byggemelding som omhandler butikkinnredning i nabolokalet, men er relevant fordi det kan virke som at leilighetens form på dette tidspunktet er slik som i dag, på denne tegningen. - Det ble etablert wc i bygningen i 1933. Det foreligger ingen plantegning av 1. etasje fra den tiden, men i henhold til beskrivelse skal leilighetene i 1. etasje ha blitt innredet med WC.

———

Det foreligger seksjonering fra juni 2025.
Fremlagt planskisse samsvarer med dagens planløsning.
Det er ikke funnet dokumentasjon på at oppdatert planløsning er godkjent hos Plan- og bygningsetaten.

———

Det er ikke funnet byggesak eller annen dokumentasjon som bekrefter godkjenning av bruksendring, etablering av bad eller flytting av kjøkken.
I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.
Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Leiligheten er totalrenovert/modernisert i perioden september 2025-mars 2026, i regi av dagens eier/firma.
Se rapporten i sin helhet for øvrig informasjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Frida Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	416		0	588.2 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse
Gimleveien 22 A

Hjemmelshaver
Borettslaget Gimleveien 22

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0102

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører
/Borettslaget Gimleveien 22		

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i bygningens 1 etasje, beliggende på Frogner i Oslo.
Attraktiv plassering i kort avstand til både Frognerparken og Bygdøy, med sine store grøntarealer, populære lekeplasser og det ikoniske Vigelandsanlegget, ligger kun få minutters gange unna.
Nærområdet har et bredt utvalg av kaféer, restauranter og butikker, blant annet langs Frognerveien og Bygdøy Allé.
Her finner man alt fra eksklusive forretninger til hyggelige delikatessebutikker og nisjekaféer, dagligvarebutikker, treningssentre og øvrige servicetilbud.

Om tomten

Felles tomt på 588 m².
Inngang fra gate, via avlåst gårdsrom.
Gårdsrommet er opparbeidet med belegningsstein betongdekke og noe beplantning.

Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

For nærmere spesifikasjon av hva felleskostnadene omfatter, vises det til salgsoppgaven.
Det anbefales at interessenter setter seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet i sameiet.

Bebyggelsen

Klassisk bygård, oppført i 1898 i teglsteinskonstruksjoner, etter datidens byggeskikk og metoder.

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra byggeårene. Ekspedisjonsdokument er forgjenger til ferdigattest og utgjør førstesiden i byggesaken, hvor relevante godkjenninger ble registrert og stemplet.
Dokumentet kan være attestert, men kan i enkelte tilfeller kun inneholde registrering av dato for byggeanmeldelse.
For eldre bygårder er ekspedisjonsdokument ofte eneste tilgjengelige dokumentasjon som bekrefter at bygningen ble lovlig oppført.
Slike dokumenter forekommer hovedsakelig for bygg oppført fra 1800-tallet og frem til ca. 1940–1950.

Balkonger ble etablert i 2024. Ferdigattest foreligger, datert 11.07.2025 samt godkjente tegninger for dette tiltaket.

Det utføres løpende vedlikehold og oppgraderinger i henhold til behov og vedtak.
For nærmere oversikt over utførte og planlagte arbeider vises det til sameiets årsberetning og styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
		Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Representant for selger		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	
2	24.04.2026	
3	27.04.2026	

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til

Forutsetninger

kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ulf Øyvind Lund	9578-5995-4-109285	2026-04-28 16:25:00

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
28. apr. 2026

Oppdragsnummer
29-0363/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gimleveien 22A, leilighet 2, 0266 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Gimleveien 22 Holding AS v/ Ulf Øyvind Lund

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? 23.04.2026

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. 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: 65,5 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?

Ja

Beskriv: Restauranten Vineria Ventidue planlegger etablering av ventilasjonsanlegg mot gårdsrom.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 29-0363/25

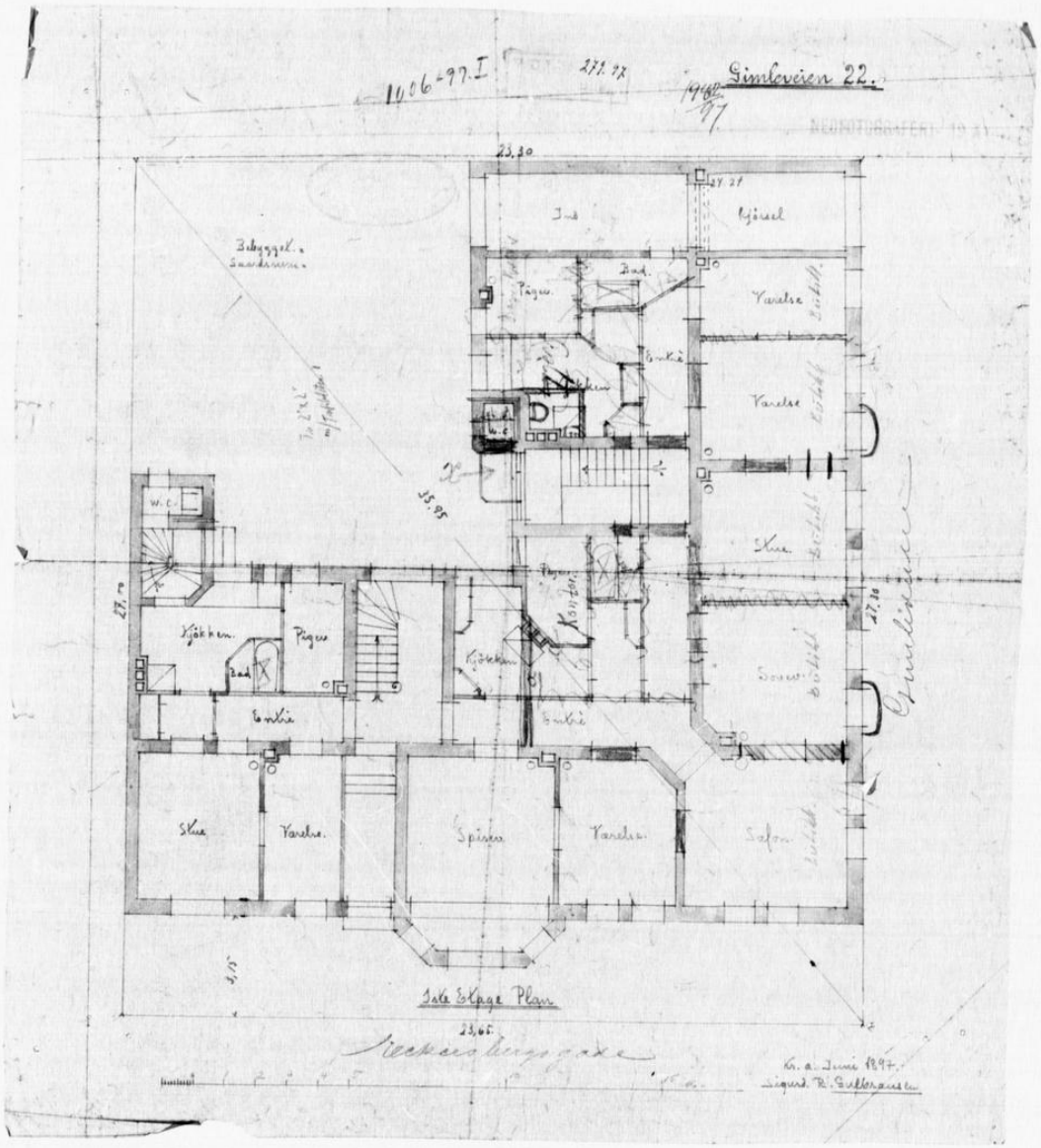
Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ulf Øyvind Lund	**2026-04-28**

Identifikasjon

Ulf Øyvind Lund

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


1406-97. I
Gimleveien 22.
23,30
Jnd
Kjøkkel
Pigerv.
Bad.
Værelse
Værelse
Skue
Kjøkkem.
Pigerv.
Bad.
Kjøkkem.
Spisern
Værelse
Salon
W. C.
35,95
23,65
1ste Etage Plan
Kr. a. Juni 1897.
Sigurd R. Gulbransen

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 259 281
6 MAR 2026
STATENS KARTVERK

Erklæring om utbyggingsrett på eiendommen gnr. 212, bnr. 416 i Oslo kommune («Eiendommen»)

Frogner Leilighetsprosjekt AS («Rettighetshaver»), org. nr. 929 703 650 gis iht. herværende erklæring rett til å gjennomføre ombyggings- og rehabiliteringsarbeider («**Utbyggingsrett**»/«**Utbyggingsretten**») på eiendommen gnr. 212, bnr. 416 i Oslo kommune. Utbyggingsretten innebærer rett til å gjennomføre tiltak tilknyttet bruksendring av loft iht. rammetillatelse datert den 08.08.2025 med saksnr. 202555536 – 3 i Oslo kommune vedlagt som **Vedlegg 1** til denne erklæringen.

Videre innebærer Utbyggingsretten rett til gjennomføring av heis i trappeløp iht. rammetillatelse datert den 31.07.2025 med saksnr. 202554713 – 3 i Oslo kommune vedlagt som **Vedlegg 2** til denne erklæringen.

Dernest innebærer Utbyggingsretten rett til å 1) etablere føring av tekniske installasjoner, herunder ventilasjonsanlegg, rørsjakter og andre tekniske sjakter gjennom etasjeskillere og andre bygningsdeler, 2) utskifting, oppgradering og/eller rehabilitering av vann- og avløpsanlegg, 3) etterisolering og 3) utvendig fasadeoppussing, samt 4) andre tiltak som Rettighetshaver anser som hensiktsmessige på Eiendommens fellesareal i forbindelse med at alle andelene i Borettslaget på Eiendommen skal selges.

Utbyggingsretten skal gjelde overfor Borettslaget Gimleveien 22, org. nr. 934 306 147 («**Borettslaget**») og senere rettserververe av alle andelene i Borettslaget.

Rettigheten som beskrevet i herværende erklæring skal tinglyses som en heftelse på seksjon 1-11 og seksjon 14 i Oslo kommune og i borettslagsandelene 1-11 i Borettslaget Gimleveien 22, org. nr. 934 306 147 på Eiendommen.

Utbyggingsretten gjelder i 3 (tre) år fra datoen for undertegning av denne erklæringen.

Utbyggingsretten faller bort tidligere dersom Rettighetshaver skriftlig erklærer at Utbyggingsretten ikke lenger er nødvendig.

Sted og dato: Oslo, 25.02.2026

For Eierseksjonssameiet Gimleveien 22
Frida Nilsen

For Borettslaget Gimleveien 22
Frida Nilsen

For Eierseksjonssameiet Gimleveien 22
Ulf Øyvind Lund

For Borettslaget Gimleveien 22
Ulf Øyvind Lund

For Eierseksjonssameiet Gimleveien 22
Jørgen Haukås

For Borettslaget Gimleveien 22
Jørgen Haukås

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 259 281
6 MAR 2026
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilsesg 4
0178 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 31.07.2025
Marit Killi	202554713 - 3 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Åsmund Iva Fallet	

Adresse:	GIMLEVEIEN 22A	Eiendom:	212/416/0/0
Tiltakshaver:	SEQUOIA UTVIKLING AS	Søker:	ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Rammetillatelse - Gimleveien 22 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om installasjon av heis , som vi mottok 26.05.2025.

Vi gjør unntak fra:

- **TEK17 § 12-14 (1) bokstav a – krav om håndløper på begge sider i hovedtrapp**
- **TEK17 § 12-14 (2) bokstav a – krav om minimum bredde på hovedtrapp**

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Tiltaket omfatter installasjon av heis i trappeøyet til eksisterende hovedtrapp i oppgang A. Heisen plasseres i senter av trappeløpet og vil gå fra 1. til 4. etasje. Tiltaket medfører ingen fasadeendringer.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål nåværende bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Tidligere reguleringsplan S-2255, er opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

JH

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

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

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

Vurdering av plankrav i kommuneplanen

Tiltaket utløser ikke plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5. Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets påvirkning på naturverdier

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml. §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Tiltakets kvaliteter

Tiltaket berører kulturminner og/eller antikvariske verdier

Bygningen er oppført i 1897 og ligger innenfor et område med nasjonale kulturminneinteresser i kommuneplanen, samt er oppført på Byantikvarens gule liste. Tiltaket er vurdert som tilstrekkelig tilpasset byggets vernestatus. Det medfører ingen fasadeendringer og heisen er internt plassert i trappeløpet.

Tiltakets utforming

Heisen installeres i senter av eksisterende hovedtrapp og tilpasses eksisterende konstruksjon. Det benyttes en kompakt heisløsning med yttermål 850 x 1600 mm og innermål 700 x 1100 mm. Tiltaket medfører ingen endringer i byggets ytre uttrykk.

Tilgjengelighet

Tiltaket vil i betydelig grad forbedre tilgjengeligheten i bygget, særlig for eldre, personer med nedsatt mobilitet og barnefamilier.

Vi gir unntak fra enkelte bygningstekniske krav

Tiltaket er i strid med byggteknisk forskrift (TEK17) og er avhengig av unntak for å få tillatelse. Ved tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk kan kommunen gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på:

a) byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand,
b) forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak, og

c) fordeler som oppnås med tiltaket. Innen rammen av de hensyn loven skal ivareta, kan kommunen stille vilkår som kan redusere ulemper eller skadevirkninger tillatelsen kan føre til.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi unntak fra TEK17 § 12-14 (1) a og (2) a
Det søkes om unntak fra krav om håndløper på begge sider i hovedtrapp (TEK17 § 12-14 (1) a), og minimum bredde på hovedtrapp (TEK17 § 12-14 (2) a), hvor kravet er 1100 mm og tiltaket gir en bredde på 960 mm.

Tiltaket innebærer at eksisterende håndløper på én side videreføres, og at heissjakten vil fungere som fysisk avgrensning i stedet for rekkverk i trappeøyet. Selv om trappen blir 140 mm smalere enn kravet, opprettholdes tilstrekkelig bredde for rømning, båretransport og liknende.

Tiltaket gir en vesentlig forbedring av tilgjengeligheten i bygget, særlig for eldre, personer med nedsatt mobilitet og barnefamilier. Heisen vil også kunne benyttes til transport av varer og avlaste bruken av trappen. Tiltaket er ikke utløst av forskriftskrav, men gjennomføres som en ekstra ytelse for beboerne. Ansvarlig søker har beskrevet at plasseringen er det eneste mulige stedet å plassere heisen for å sikre tilgjengelighet fra alle etasjeplan. Tiltaket medfører ingen fasadeendringer.

Etter en helhetlig vurdering mener Plan- og bygningsetaten at det er forsvarlig å gi unntak fra TEK17 § 12-14 (1) a og (2) a, jf. pbl. § 31-4. Tiltaket opprettholder sikkerhet og funksjonalitet i trappen, og gir betydelige fordeler for tilgjengelighet og bokvalitet.

Det er ikke søkt om fravik eller dispensasjon, foruten unntak for TEK17 § 12-14 (1) a og (2) a. Vi legger følgelig til grunn at tiltaket ellers er i henhold til alle relevante tekniske krav, herunder branntekniske krav, i Byggteknisk forskrift (TEK17), jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er **lagt til grunn for tillatelsen, sak 202554713**			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	28.04.2025	1/10
Plan kjeller	E3	27.05.2025	1/12
Plan 1. etasje	E1	27.05.2025	1/13
Plan 2.-4.etasje	E2	27.05.2025	1/14
Snitt	E4	27.05.2025	1/15

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

JH

c) fordeler som oppnås med tiltaket. Innen rammen av de hensyn loven skal ivareta, kan kommunen stille vilkår som kan redusere ulemper eller skadevirkninger tillatelsen kan føre til.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi unntak fra TEK17 § 12-14 (1) a og (2) a
Det søkes om unntak fra krav om håndløper på begge sider i hovedtrapp (TEK17 § 12-14 (1) a), og minimum bredde på hovedtrapp (TEK17 § 12-14 (2) a), hvor kravet er 1100 mm og tiltaket gir en bredde på 960 mm.

Tiltaket innebærer at eksisterende håndløper på én side videreføres, og at heissjakten vil fungere som fysisk avgrensning i stedet for rekkverk i trappeøyet. Selv om trappen blir 140 mm smalere enn kravet, opprettholdes tilstrekkelig bredde for rømning, båretransport og liknende.

Tiltaket gir en vesentlig forbedring av tilgjengeligheten i bygget, særlig for eldre, personer med nedsatt mobilitet og barnefamilier. Heisen vil også kunne benyttes til transport av varer og avlaste bruken av trappen. Tiltaket er ikke utløst av forskriftskrav, men gjennomføres som en ekstra ytelse for beboerne. Ansvarlig søker har beskrevet at plasseringen er det eneste mulige stedet å plassere heisen for å sikre tilgjengelighet fra alle etasjeplan. Tiltaket medfører ingen fasadeendringer.

Etter en helhetlig vurdering mener Plan- og bygningsetaten at det er forsvarlig å gi unntak fra TEK17 § 12-14 (1) a og (2) a, jf. pbl. § 31-4. Tiltaket opprettholder sikkerhet og funksjonalitet i trappen, og gir betydelige fordeler for tilgjengelighet og bokvalitet.

Det er ikke søkt om fravik eller dispensasjon, foruten unntak for TEK17 § 12-14 (1) a og (2) a. Vi legger følgelig til grunn at tiltaket ellers er i henhold til alle relevante tekniske krav, herunder branntekniske krav, i Byggteknisk forskrift (TEK17), jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er **lagt til grunn for tillatelsen, sak 202554713**			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	28.04.2025	1/10
Plan kjeller	E3	27.05.2025	1/12
Plan 1. etasje	E1	27.05.2025	1/13
Plan 2.-4.etasje	E2	27.05.2025	1/14
Snitt	E4	27.05.2025	1/15

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

JH

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilsesg 4
0178 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 01.08.2025
Marit Killi	202555536 - 3 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Åsmund Iva Fallet	

Adresse:	GIMLEVEIEN 22A	Eiendom:	212/416/0/0
Tiltakshaver:	SEQUOIA UTVIKLING AS	Søker:	ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Rammetillatelse - Gimleveien 22 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring fra råloft til 2 leiligheter og fasadeendring, som vi mottok 20.06.2025.

Vi gir dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4.

Det er merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Det søkes om etablering av to nye leiligheter på eksiterende loft. Tiltaket omfatter etablering av takoppløft, takterrasser og nye takvinduer, samt forlengelse av eksisterende trapperom for adkomst.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål nåværende bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Tidligere reguleringsplan S-2255, er opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

Eiendommen befinner seg i et område med nasjonale kulturminneinteresser. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T5 for kulturminnevern (datert 04.03.2015).

Eiendommen er oppført på Byantikvarens «Gule liste» over bevaringsverdig bebyggelse.

Eiendommen er omfattet av midlertidig forbud mot tiltak for Frognerveien 50A m.fl. (Elisenbergløkken), vedtatt 09.08.2021 i sak 202108843. Ny plan utarbeides i sak 202114191.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Byantikvaren har den 26.03.2025 uttalt følgende:

> *Byantikvaren vil ikke motsette seg takvinduer og takopplett som vist i tegningene (vinduer med kryss utgår), ettersom vi vurderer at de ikke er i strid med reguleringsbestemmelsene. Vi overlater vurderingen av et unntak fra MFT til PBE.*

Byantikvaren har den 22.05.2025 uttalt følgende:

> *Byantikvaren vil ikke motsette seg en ark, men anbefaler at den trekkes noe bort fra pipene.*

Merknader fra naboer og gjenboere

Det har kommet inn merknader til søknaden fra:

- Peter Mikael Sahlström, Gimleveien 24B, gnr. 212, bnr. 417

Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden. Nedenfor har vi oppsummert dem etter tema:

- Det påpekes at ingen andre bygg som vender mot samme gårdsrom har takoppløft med terrasse, kun inntrukne terrasser eller takvinduer som følger opprinnelig taklinje.
- Det uttrykkes at tidligere tilbakeholdenhet mot takoppløft bør videreføres for å opprettholde helhetlig fasadeuttrykk.

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Ansvarlig søker har følgende kommentar til nabomerknaden:

> *Takoppløftene vil gi vesentlig tilskudd til bokvalitet i leilighetene. De er godkjent av byantikvaren. Takoppløftene er ikke synlig fra offentlig rom da bakgården er lukket. Hensyn til arkitektoniske kvaliteter er dermed tilstrekkelig ivaretatt*

Vi viser for øvrig til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

JH

Plan- og bygningsetatens vurdering

Samtykke til unntak fra midlertidig forbud mot tiltak

Det er nedlagt midlertidig forbud mot tiltak på eiendommen i påvente av ny reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 13-1. Etter pbl. § 13-1 tredje ledd kan kommunen likevel samtykke til gjennomføring av tiltak dersom det etter kommunens skjønn ikke vil vanskeliggjøre den pågående planleggingen.

Det omsøkte tiltaket gjelder etablering av to nye boenheter på eksisterende loft. Tiltaket innebærer videreføring av hovedtrappeløpet til loftsplan for å sikre to uavhengige rømningsveier. Det etableres boder i kjeller i henhold til kravene i TEK17. Tiltaket medfører etablering av to takarker med takterrasse mot bakgård samt takvinduer mot gaten, og foreslått plassering er vurdert som akseptabel av Byantikvaren.

Bakgrunnen for det midlertidige forbudet er hensynet til bevaring av et område med særskilt viktig karrébebyggelse. Vi skriver følgende i vedtaket datert 09.08.2021:

> *«Vi mener det må legges særlig vekt på de strukturelle verdier som følger av områdets helhetlige og tidstypiske byplangrep, enhetlige tomte- og bebyggelsesstruktur og samspillet mellom disse og ulike landemerker. Området har etter vår vurdering arkitektoniske ordens- og utformingsprinsipper som er karakteristiske for perioden. Disse verdiene, sammen med områdets bygnings-/objektverdier som kilde til kunnskap og opplevelse, taler for at området som helhet har høy bevaringsverdi.».*

Tiltaket vurderes som godt tilpasset eksisterende bygningsstruktur og påvirker ikke områdets helhetlige karakter. Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket ikke vil komme i konflikt med ny plan for området, og at det ikke vanskeliggjør videre planlegging.

På denne bakgrunn gir Plan- og bygningsetaten samtykke til unntak fra det midlertidige forbudet mot tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 13-1 tredje ledd.

Vurdering av plankrav i kommuneplanen

Tiltaket utløser ikke plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5. Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets påvirkning på naturverdier

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml. §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Tiltakets kvaliteter

Tiltaket berører kulturminner og/eller antikvariske verdier

Tiltaket innebærer etablering av to nye leiligheter på eksisterende loft. Nye elementer er plassert med hensyn til eksisterende vindusrytme og fasadeuttrykk. Tiltaket vurderes å være tilstrekkelig tilpasset områdets bebyggelsesstruktur og med hensyn til kulturminneverdiene i området.

Byantikvaren har uttalt at de ikke har noen innvendinger til de foreslåtte takvinduene og takoppbyggene. De anbefaler imidlertid at ett av takoppbyggene trekkes noe bort fra pipene for bedre tilpasning.

Tiltakets utforming

Takoppbyggene er plassert med hensyn til eksisterende bygningsstruktur, inkludert piper og fasadeelementer. Materialbruk og fargevalg vil være tilpasset eksisterende bygg, med beslag i farge nær takets og vinduer/dører som harmonerer med fasadevinduene. Takvinduene er vertikale og smalere enn fasadevinduene, og plasseres i rytme med eksisterende vinduer. Hjørner holdes fri for inngrep. Selv om ett av takoppbyggene har noe kort avstand til pipe, vurderes avstanden som tilstrekkelig og ikke vesentlig til ulempe for helhetsinntrykket.

Tiltaket anses følgelig å være i tråd med krav til visuelle kvaliteter, jf. pbl § 29-2.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Vi forutsetter at tiltaket oppfyller alle relevante tekniske krav. Ettersom tiltaket medfører etablering av to boenheter, skal tiltaket oppfylle kravene til tilgjengelig boenhet jf. byggteknisk forskrift (TEK 10) § 12-2.

Vår vurdering av nabomerknader

Plan- og bygningsetaten har vurdert nabomerknader opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende reguleringsplan, og uttalelser fra ansvarlig søker og andre myndigheter. Nabomerknader som ikke er nevnt i dette avsnittet, er vurdert under andre avsnitt i vår vurdering.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og kommuneplanen og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

JH
100

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Det er søkt dispensasjon fra krav til heis etter TEK17 § 12-3, krav til sprinkling etter TEK17 § 12-14 og fra krav til parkering i kommuneplanens § 6.7. Plan- og bygningsetaten har vurdert at disse kravene ikke er relevante for tiltaket, og dispensasjonssøknadene behandles derfor ikke. Kravet til heis etter § 12-3 anses ikke som relevant da det kun etableres to boenheter. Kravet til sprinkling etter § 12-14 er knyttet til samme vurdering som kravet til heis. Der kravet til heis ikke er relevant, vil heller ikke kravet til springkling være relevant – og motsatt. Kravet til parkering i kommuneplanen § 6.7 anses ikke som relevant da det økningen i antall boenheter anses som liten. Eiendommen ligger i et område med god kollektivdekning og nærhet til både trikk, buss og sykkelveinett. Det er også etablert beboerparkering i området, og den generelle parkeringsdekningen anses som tilfredsstillende.

Vi bemerker at det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanen § 6.7 med henvisning til parkeringsnorm av 2002. I henhold til kommuneplanens § 6.7 Parkering (jf. pbl § 11-9 nr.5) skal nødvendig arealer for varelevering og oppstillingsplass for bil og sykkel sikres i plan- og byggesaker. Ved vurdering av hva som er "nødvendige arealer" for parkering, varelevering og sykkeloppstilling bruker vi gjeldende parkeringsnorm (2022) som veiledende grunnlag. Dette medfører andre krav til både bilparkering og sykkelparkering enn det som var tilfellet i parkeringsnorm av 2002. Vi legger til grunn at kravet til sykkelparkering i gjeldende parkeringsnorm (2022) er løst fullt ut.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Det er søkt dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 om avstand til nabogrense. Tiltaket innebærer at fem takvinduer og én takark med takterrasse plasseres nærmere nabogrense enn tillatt, med avstander ned til 1,2 meter. Søker viser til at bygården ligger i en tett bystruktur, og at tiltaket ikke vil påvirke lys- og luftforhold i vesentlig grad, samtidig som brannsikkerhet ivaretas gjennom brannkonseptet. Søker vurderer at hensynene bak bestemmelsene ikke settes vesentlig til side, og at fordelene ved dispensasjon klart overstiger ulempene.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra pbl § 29-4 om avstand til nabogrense

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre tilstrekkelig avstand mellom byggverk for å redusere risiko for brannspredning, ivareta lys og luftforhold, og sikre god tilpasning til terreng og omgivelser.

Tiltaket gjelder bruksendring av eksisterende råloft til to boenheter, med tilhørende fasadeendringer. Fem nye takvinduer og én takark med takterrasse vil plasseres nærmere nabogrense enn byggverkets halve høyde og under 4 meter, og er dermed i strid med pbl. § 29-4. Mot Gimleveien 24 foreslås tre takvinduer med avstand på henholdsvis 1,2 m, 1,5 m og 3,5 m fra

nabogrense. Mot Eckersbergs gate 4 foreslås én takark med nedsunket takterrasse med avstand på 3,0 m, og to takvinduer med avstand på henholdsvis 1,7 m og 3,2 m fra nabogrense.

Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket i liten grad vil påvirke lys- og luftforhold mellom byggverkene. De foreslåtte takoppbyggene og vinduene vil ikke medføre vesentlig reduksjon i solforhold for omkringliggende bebyggelse eller utearealer. Brannsikkerheten forutsettes ivaretatt gjennom prosjekteringen.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene
Tiltaket gir økt boareal og representerer en hensiktsmessig utnyttelse av eksisterende loftsareal. Dette vurderes som en vesentlig fordel. Takarkene med nedsunket takterrasse gir leilighetene gode dagslysforhold, økt takhøyde, vertikalt utsyn og mulighet for uteopphold direkte fra leilighetsplan. Takvinduene er tilpasset eksisterende vindusrytme i fasaden og harmonerer med øvrige takvinduer. Vi kan ikke se at det er større ulemper for plasseringen nærmere nabogrense sett opp mot en plassering i tråd med firemeterskravet.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202555536			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-1	28.04.2024	1/32
Utomhusplan	E9	15.05.2025	1/33
Plan kjeller-boder	E3	26.05.2025	1/34
Plan loft	E1	19.06.2025	1/35
Takplan	E2		1/36
Snitt	E4	26.05.2025	1/37
Fasade nord - gårdsrom	E8	26.05.2025	1/38
Fasade øst - Gimleveien	E6	15.05.2025	1/39

Fasade vest - gårdsrom	E7	15.05.2025	1/40
Fasade sør - Eckersbergs gate	E5	15.05.2025	1/41

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202555536	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
980388743 ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS	PRO - Arkitekturprosjektering, tkl.2
980388743 ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS	SØK - Søker for tiltaket, tkl.2
958249799 FIRESAFE AS	PRO - Brannteknisk prosjektering ifm. bruksendring på loft, tkl.3
915251293 RAMBØLL NORGE AS	PRO - Utendørs støyforhold på loftsetasje, tkl.2

Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll
Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) av enkelte fagområder. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i SAK10 § 12-5.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.



Vilkår

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av miljøsanering
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av miljøsanering
  - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

Vilkår for igangsettingstillatelse
Når dere søker om igangsettingstillatelse, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- kontroll av brannprosjektering

Vilkår for ferdigattest
Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før dere kan få ferdigattest. Når dere søker om ferdigattest, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
  - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- kontroll av UTF av arker/takoppbygg

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Åsmund Iva Fallet - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Status Rapport 03.02.26

Tilsyn av kakkelovner/jernovner

Bestillern: Seqouia Partners AS

Adresse: Gimleveien 22, 0266 Oslo

Tilsynet ble utført dato: 23.01.26

Tilsynet ble utført av Michael Palmqvist.

Firma: Palmqvist Kakkelovnsmakeri

SNR2	1 kakkelovn. Kakkelovnen er løst fra murveggen og viser lekkasje
SNR3	1 kakkelovn. Kakkelovnen er løst fra murveggen og viser lekkasje.
SNR4	1 kakkelovn. Kakkelovnen er løst fra murveggen og viser lekkasje. Fundamentet er også løst.
SNR5	1 kakkelovn. Kakkelovnen er løst fra murveggen og viser lekkasje.
SNR6	1 kakkelovn. 1 jernovn. Kakkelovnen er løst fra murveggen og viser lekkasje. Jernovnen er i behov av førsterking av steinene samt sprekk med mørtel i brennkammeret.
SNR7	1 kakkelovn. Kakkelovnen er løst fra murveggen og viser til lekkasje.
SNR8	1 kakkelovn. 1 jernovn. Kakkelovnen er løst fra murveggen og viser til lekkasje. Jernovnen har behov for forsterking av steinene samt sprekk med mørtel i brennkammeret.

SNR9	1 jernovn Jernovnen har behov for forsterking av steinene samt sprekk med mørtel i brennkammeret.
SNR10	1 kakkelovn. 1 jernovn. Kakkelovnen er kraftig løst fra murveggen og viser til lekkasje. Fundamentet er også løst. Jernovnen har behov for forsterking av steinene samt sprekk med mørtel i brennkammeret.
SNR11	1 kakkelovn. 1 jernovn Kakkelovnen er løst fra murveggen og viser til lekkasje. Jernovnen har behov for forsterking av steinene samt sprekk med mørtel i brennkammeret.

- Alle kakkelovner trenger å gjenoppbygges før dem kan tas i bruk.
- 2 stykker kakkelovner trenger gjenførsterking av fundament.
- Alle brennkammere i jernovnene trengs å forbedres med mørtel.

Budsjettforslag

Gimleveien 22 Borettslag

		Budsjett
	INNTEKT	
3600	Driftskostnad	896 550
3690	Heis oppg. A	24 000
	Sum inntekt	**920 550**
	KOSTNAD	
5330	Styrehonorar	-15 000
5400	Arbeidsgiveravgift styrehonorar	-14 100
6340	Heisalarm	-4 000
6611	Heis	-20 000
6700	Revisjonshonorar	-6 500
6710	Forretningsførerhonorar	-43 750
7720	Generalforsamling	-3 000
7770	Betalingskostnader	-1 500
7790	Felleskostnader fra sameiet	-812 700
	Sum kostnad	**-920 550**
	Driftsresultat	**0**
	FINANSPOSTER	
	Netto finansposter	**0**
	Årsresultat	**0**
8970	Overført til annen egenkapital	0
	Sum overføringer	**0**
	DISPONIBLE MIDLER	
	Årsresultat	**0**
	Endring disponible midler	**0**

Dette er ett driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget i ett år.
Budsjettet er utarbeidet av Usbl basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normaltall fra tilsvarende eiendommer som forvaltes av Usbl. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører borettslaget andre og/eller større kostnader.

Vedtekter

for Gimleveien 22 borettslag org. nr. 934 306 147

vedtatt på stiftelsesmøtet den 03.10.2024, sist endret den 29.01.2026

1. Innledende bestemmelser

1-1 Organisering
Gimleveien 22 borettslag eier seksjonene 1-11 og 14 i Eierseksjonssameiet Gimleveien 22 - beliggende på gnr. 212 bnr. 416 i Oslo kommune (Eiendommen). Eierseksjonssameiet består ytterligere av 3 næringsseksjoner.

Som seksjonseier er Gimleveien 22 borettslag og andelseierne i borettslaget bundet av de til enhver tid gjeldende plikter og rettigheter i Eierseksjonssameiet Gimleveien 22. For en nærmere beskrivelse, vises det til tinglyst seksjonsbegjæring av Eiendommen, samt vedtektene i Eierseksjonssameiet Gimleveien 22.

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.

1-3 Formål
Gimleveien 22 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne..

1-4 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5.000, -

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Utbygger kan eie andeler i borettslaget, jf. borettslagsloven § 2-12.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Utbygger, som er en juridisk person, vil kunne eie andeler/boliger i borettslaget knyttet til sitt leie til eie-konsept. Styret i borettslaget skal godkjenne slik bruksoverlating, med mindre brukerens (leierens) forhold gir saklig grunn for å nekte samtykke.

(3) Ut over det som følger av 3-2 (1) og (2) ovenfor, kan andelseierne med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(4) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør,

varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Andelseiers vedlikeholdsplikt etter denne bestemmelse skal tolkes likt som boligseksjonseierens vedlikeholdsplikt slik den er beskrevet i vedtektene til Eierseksjonssameiet Gimleveien 22 pkt. 4.1. Ved motstrid mellom beskrivelser i denne bestemmelsen og beskrivelser i pkt. 4.1 i sameiets vedtekter, har beskrivelsene i vedtektene til Eierseksjonssameiet Gimleveien 22, forrang.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

4-3 Særlig om forståelsen av punkt 4-2
Slik beskrevet i punkt 1-1 er det ingen fellesarealer i borettslaget. Vedlikeholdsplikten beskrevet i punkt 4-2 er det på denne eiendommen Eierseksjonssameiet Gimleveien 22 som innehar, jf. vedtektene for sameiet punkt 4.2 og 4.3, men borettslaget har et særlig kostnadsansvar jf. vedtektene for Eierseksjonssameiet Gimleveien 22 punkt. 5.1. Dersom borettslaget skal utføre noe av sameiets vedlikeholdsansvar, må dette avtales og eventuelt vedtas særskilt.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
1(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) Felleskostnadene skal fordeles på andelene slik at 40% av kostnadene fordeles med like deler, mens 60% av kostnadene fordeles etter andelsbrøken (arealbrøken).

(3) Kostnadene til drift, serviceavtaler og utskiftning dekkes av andelseierne med naturlig tilkomst til andelen via oppgang A (andel 1-4, 6-7 og 9-10).

(4) Andel 12 og 13 svarer ikke for noen andel av kostnader og tilskrives ingen andel av inntekter før disse er tatt i bruk som bolig, dog senest 3 måneder etter utstedelse av midlertidig brukstillatelse / eller etter ferdigattest dersom det ikke utstedes midlertidig brukstillatelse.

(5) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med inntil 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Generalforsamlingen skal avholdes før det avholdes årsmøte i Eierseksjonssameiet Gimleveien 22.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(3) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere

som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseiere har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamlingen er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet. Hele dette avsnittet gjelder også for ekstraordinær generalforsamling.

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

9-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10. Forsikring
Borettslaget skal samordne sin eventuelle forsikring med Eierseksjonssameiet Gimleveien 22, slik at de to boligsselskapene i felleskap sørger for at eiendommen er forsvarlig forsikret.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Vedtak med negativ betydning for stifter
Borettslagets organer kan ikke fatte vedtak som har spesiell negativ betydning for stifterens posisjon som eier av andeler og utbyggingsrett (eksempelvis avgift eller høyere felleskostnader), så lenge stifteren er andelseier.

11-3 Vedtak som er til hinder for eller forvansker utvikling av eiendommen
Stifteren planlegger, dersom og når det etter stifterens skjønn anses om hensiktsmessig, å gjøre rehabiliteringsarbeider i leiligheter på borettslagets eiendom tilknyttet andeler stifter eier. Det planlegges å utføre nødvendige oppgraderinger av disse leilighetenes bad og kjøkken, i den grad dette blir vurdert som nødvendig og hensiktsmessig, og hvis det finnes hensiktsmessig, gjennomføre ombygging av leilighetene. De øvrige andelseierne er forpliktet til ikke å stemme for eller imot forslag på generalforsamling eller i eventuelle styremøter, som er til hinder for at stifteren kan iverksette/gjennomføre slike arbeider, eller som forvansker eller fordyrer slike arbeider, så lenge stifteren er andelseier.

11-4 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

V E D T E K T E R

for

Eierseksjonssameiet Gimleveien 22
(org. nr. 936 184 065)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 04092025.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Gimleveien 22.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 13 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 212, bnr. 416 i Oslo kommune (Eiendommen), og er oppdelt slik som fremkommer av tinglyst seksjoneringsbegjæring den 30.juni 2025. Eiendommen skal reseksjoneres ifbm. Utbygging av seksjon 14, og areal i kjelleretasjen skal omdisponeres blant annet ved at seksjon 15 skal bytte areal, og noen boligseksjoner skal få tildelt nye boder. Videre skal tillegsarealet til seksjon 15 utendørs i bakgården reduseres. Ny situasjon fremkommer i vedlegg til vedtektene, Vedlegg 1. Se for øvrig særreguleringer ifbm. Utvikling av Sameiet i punkt 11 i disse vedtektene.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Boligseksjonene i sameiet vil bli organisert som et borettslag. Samlet antall borettslagsandeler vil være 13 (etter at dagens seksjon 14 er omsøkt og godkjent bruksendret fra næring til bolig og sameiet reseksjonert). Borettslaget Gimleveien 22 org.nr. 934306147, er hjemmelshaver til boligseksjonene, med tilhørende rettigheter og plikter.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon, herunder selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og borettslagsloven for de seksjonene hvor Borettslaget Gimleveien 22 er hjemmelshaver. Borettslaget har i tillegg egne vedtekter som regulerer laget og andelseiernes innbyrdes forhold.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Det er ikke tillatt å erverve mer enn 2 boligseksjoner i sameiet, jf. Eierseksjonslovens §23. Boligseksjonene er dessuten eid av Borettslaget Gimleveien 22 som har strengere regler for erverv/eierskap.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l. Tiltak som er nødvendige på grunn av seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene, f.eks. hageareal, parkering mv. Eneretten innebærer at andre seksjonseiere ikke har dispensasjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten av kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil årsmøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

Bruksretten kan ikke vedtektsfestes lenger enn innenfor rammer som følger av eierseksjonsloven § 25.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

4-3-Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.
Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik at 40% av kostnadene fordeles med like deler på seksjonene, mens 60% av kostnadene fordeles etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(3) Fellesutgifter knyttet til de arealer som i hovedsak alene kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonene til gode, dekkes av de seksjonene som omfattes i henhold til den forholdsmessige sameiebrøk disse seksjonene imellom. Dette gjelder alle utgifter til drift, vedlikehold og fornyelse av disse fellesarealene.

(4) Følgende kostnader skal dekkes av næringsseksjonene, jfr. avsnitt (3) over:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsseksjonene
- Vedlikehold og utskifting av vinduer, ytterdører og fasade som gjelder næringsseksjonene
- Vedlikehold og drift av inngangsparti som bare gjelder næringsseksjonene
- Snøbrøyting, strøing, renhold av fortau samt vedlikehold som bare eller i det vesentlige betjener næringsseksjonene.
- Kommunale avgifter.

(5) Følgende kostnader skal dekkes av boligseksjonen, jfr. avsnitt (3) over:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener boligdelen
- Snøbrøyting, strøing og vedlikehold av grøntanlegg på sameiets grunn som bare eller i det vesentlige betjener boligdelen

- Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer, ytterdører og fasade som gjelder boligdelen, herunder balkonger
- Vedlikeholds- og driftskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligseksjonene
- Vedlikehold- og driftskostnader knyttet til bodarealene og parkeringsplassene som benyttes av boligdelen
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapper, ganger og heiser som bare gjelder boligdelen
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Vaktmestertjenester for fellesarealer som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- Kostnader til tilknytning og utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV o.l. i boligseksjonene
- TV/bredbånd
- Kostnader til drift, vedlikehold og utskifting av heis (kun oppgang A)
- Kommunale avgifter

(6) Følgende kostnader skal fordeles mellom alle seksjonene, jfr. avsnitt (1) over:

- Bygningsforsikring
- Styrehonorar
- Forretningsførerhonorar
- Revisjonshonorar
- Vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til sprinkel- og brannvarslingsanlegg og nød- og ledelys
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg
- Vedlikehold av teknisk rom
- Kostnader til vedlikehold og utskifting av bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligseksjonene eller næringsseksjonene.
- Kostnader til drift, vedlikehold og utskifting av tak, samt sluk, rør og membran knyttet til dette.

(7) Renovasjonsbeholdere skal fordeles forholdsmessig etter tildelte avfallsbeholdere. Per november 2025 disponerer sameiet 7 avfallsbeholdere, slik at 5/7 belastes næringsseksjonene og 2/7 belastes boligseksjonene. Dersom antallet tildelte avfallsbeholdere endrer seg, så skal fordelingen av kostnadene endres tilsvarende. Kostnader for ekstratømming skal belastes hhv. boligseksjonene og næringsseksjonene basert på individuelle behov.

5-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens §

31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

6-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer og inntil 1 varamedlem. Det skal tilstrebes at næringsseksjonene i fellesskap får mulighet til å velge ett styremedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står

stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

8-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9.Forretningsfører & Regnskap
Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

10.Endring av vedtektene

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

11 – Rett til utbygging av seksjon 14 og rehabilitering av alle boligseksjoner i Sameiet

Loftet som utgjør seksjon 14 skal bygges om til minst to leiligheter, og eier av seksjon 14 har rett til slik utbygging. Videre har eier av seksjon 14 rett til å foreta nødvendig bygningsmessig ombygging av fellesareal ifbm. utviklingen av loftet. Det innebærer blant annet installasjon av ny heis, omdisponering og bytte av areal mellom seksjoner (særskilt i kjellerarealet), inngrep og ombygging av bærende konstruksjoner, herunder tak, trappeoppgang, fasader mv. Rettigheten omfatter videre reseksjonering iht. ny oppdeling av Eiendommen, og alle tiltak som er nødvendig for å gjennomføre utbyggingen. Deler av utbyggingen fremgår

av rammetillatelser fra Oslo kommune inntatt som Vedlegg 2 til disse vedtektene. Eier av seksjon 14 har rett til å fritt omprosjektere dersom eier av seksjon 14 anser det som hensiktsmessig.

Borettslaget Gimleveien 22 og eierselskapet til borettslaget har rett til å ombygge og rehabilitere alle boligseksjonene i Sameiet. Ombygging/rehabilitering er planlagt ifbm. videresalg. Øvrige seksjonseierne må belage seg på byggeaktivitet på Eiendommen i en 3års periode fremover, og øvrige seksjonseiere har ikke rett ikke motsette seg denne ombyggingen/rehabiliteringen.

I rettigheten som beskrevet i dette punkt 11 og vedtektene ellers ligger også en rett til å foreta alle nødvendige handlinger som er nødvendig for å gjennomføre utbyggingen og rehabiliteringen. Som en følge av dette har seksjonseierne påtatt seg å medvirke til gjennomføring. Dette inkluderer også, i den grad det er nødvendig, ved å stemme positivt på årsmøte. Styret instrueres herved til å sørge for beslutninger og vedtak som er nødvendige for å oppfylle rettigheten i dette punkt 11.

12-1 – Rett til utnyttelse av tilleggsareal i grunn

Seksjon 15 har tinglyst tilleggsareal i grunn både i gårdsrom og ved bygningens fasade. Nåværende leietaker driver bevertningsvirksomhet og har tillatelse fra kommunen til uteservering hvor seksjonen har tinglyst tilleggsareal i grunn ved fasaden. Øvrige seksjonseiere kan ikke motsette seg at leietakeren benytter utearealene i tråd med tillatelsen fra kommunen.

Tinglyst tilleggsareal til seksjon 15 i grunn i bakgård benyttes til søppelhåndtering.

12-2 Rett til utvidet åpningstid

Seksjon 12 har rett til å utvide sine åpningstider innendørs frem til kl. 01.00 på lørdager i forbindelse med avholdelse av lukkede arrangementer. Lukkede arrangementer skal avholdes i tråd med godkjent bruk av seksjon 12.

Eier/leietaker av seksjon 12 skal gi beskjed til styret om slike arrangementer med minst 2 ukers varsel.

12-3 Rett til å etablere kanal for seksjon 12

Seksjon 12 har rett til å etablere ventilasjonsjakt som er nødvendig for sin drift i seksjonen. Etableringen av ventilasjonskanalen skjer enten gjennom bygget eller på utsiden av bygget, avhengig av hva eier av seksjonen anser som mest hensiktsmessig og avhengig av hva som er minst byrdefullt for Sameiet. Dersom kanalen skal etableres på utsiden av bygget skal kanalen etableres på byggets fasade i bakgården. Etablering av ventilasjonssjakt forutsetter at denne ikke kommer i konflikt med byggets øvrige installasjoner og i mest mulig grad hensyntar byggets arkitektur, samt øvrige seksjoner med balkong og annet uteoppholdsareal, slik at ventilasjonssjakten ikke er til sjenanse for disse.

Rett til etablering av utvendig kanal er kostnadsfri, men alt av arbeid tilknyttet etableringen, samt vedlikehold av ventilasjonskanalen skjer for seksjonen 12 sin regning, jf. punk 5-1 (3).

Det forutsettes at eier seksjon 12 forestår nødvendig søknad og godkjenning fra Oslo kommune, og at arbeid tilknyttet brutte brannskiller/annen konstruksjon tilbakeføres i den stand konstruksjonen var før arbeidets oppstart.

Rettigheten iht. dette punkt 12-3 må utøves innen den 31.12.2027.

12-4 Utvidelse av serveringslokale

Seksjon 12 har utvidet sine serveringslokaler og utnytter deler av arealene til seksjon 13 til slik drift. Forholdet er avklart internt mellom seksjonseierne. Øvrige seksjonseiere har ikke rett til å motsette seg den interne fordelingen for utnyttelse av arealer mellom

seksjon 12 og 13, forutsatt at dette ikke har negativ innvirkning på Sameiet eller øvrige seksjoner.

12-5 Reklame/skilting

Næringsseksjonene skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sin seksjon, ha rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger på byggets fasade i underetasje innenfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter Medfølgende denne retten følger også en vedlikeholdsplikt som i sin helhet skal besørges og bekostes av næringsseksjonene. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at dette ikke er sjenerende for disse. Skilt og reklame på fasade iht. dette punkt 12-5 skal ta hensyn til byggets arkitektur og godkjennes av styret i Sameiet. Slik styregodkjennelse er ikke nødvendig for skilt og reklame på fasade som allerede er etablert per november 2025.

Profilering i vinduer i næringsseksjonene skal utformes slik at de ikke er til sjenanse for byggets fasade.

13. Forholdet til eierseksjonsloven

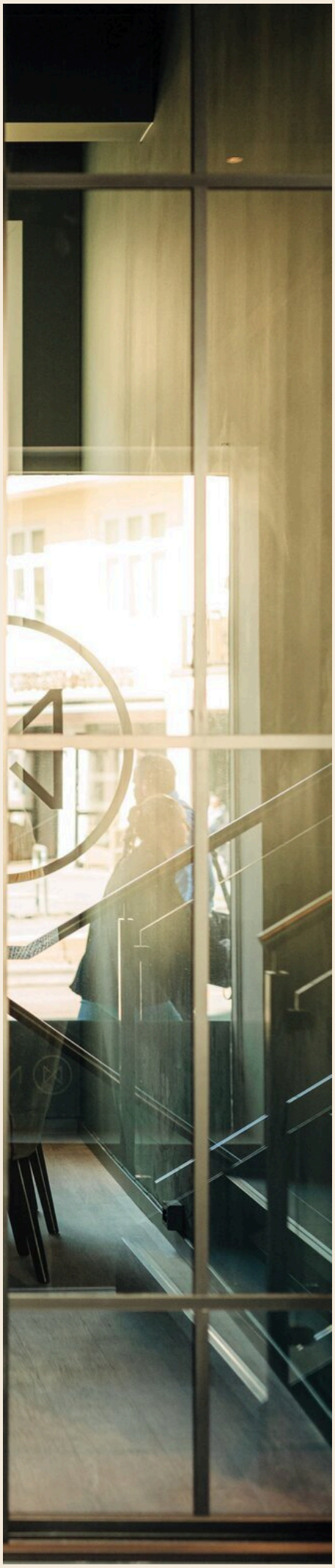
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

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: 29-0363/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gimleveien 22A, leilighet 2 0266 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 416 (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)

Denne boligen er presentert av:



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



Ine-Camilla Fiskum Graven
Eiendomsmegler
Nordvik Torshov
i.graven@nordvikbolig.no
901 84 046

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