

aktiv.





Eiendomsmegler/ Partner

Karianne Øiestad

Mobil 909 37 280

E-post Karianne.oiestad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 250 451,-
Omkostn.: Kr 151 140,-
Total ink omk.: Kr 6 391 591,-
Felleskostn.: Kr 5 572,-
Selger: Irene Tatjana Melsom
Kalamaki

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1899
BRA-i/BRA Total 43/50 kvm
Tomtstr.: 692.3 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 212, bnr. 415
Snr. 11
Oppdragsnr.: 1007260032

Lys og tiltalende 2-roms i Gimleveien | Åpen stue/kjøkkenløsning | God takhøyde | Heis | Bod

Velkommen til en flott 2-roms med attraktiv beliggenhet i populære Gimleveien 21!

Leiligheten byr på en praktisk entré med skyvedørsgarderobe, et flislagt badrom samt et stilrent kjøkken fra 2011 i åpen løsning mot stuen. Den åpne planløsningen gir en luftig romfølelse og gode møbleringsmuligheter. Stuen fremstår lys, med god takhøyde og flere vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Soverommet har plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Sameiet har også en hyggelig felles bakgård med sitteplasser.

Det medfølger bod i kjeller.

- Leiligheten kan fremheves med:
- Kjøkken fra 2011 med integrerte hvitevarer
- Flislagt badrom med gulvvarme
- Hyggelig karnapp med hjørnevinduer i stuen
- Praktisk planløsning
- Veldrevet sameie
- Bod
- Heis i bygget
- Attraktiv beliggenhet



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	52
Energiattest	56
Formuesverdi	61
Offentlige forhold	62
Byggetegninger	79
Reguleringskart	81
Arealbekreftelse	85
Boliginfo	87
Årsmøte	88
Nabolagsprofil	122
Budskjema	130

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 43 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 50 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 7 kvm Kjellerbod.

2. etasje

BRA-i: 43 kvm Entré, bad/wc, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leiligheten disponerer kjellerbod på 7m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

692.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt.

Beliggenhet

Leiligheten har en praktfull beliggenhet på fasjonable Frogner. Området er preget av vakre boliggårder og nydelig arkitektur, og ligger i umiddelbar nærhet til parker og servicetilbud, samt skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Området er perfekt for deg som ønsker en kombinasjon av å ha alle fasiliteter innen gangavstand, samt bo i et veletablert og et meget etterspurt boligområde.

Kort gangavstand til populære steder som Bogstadveien, Karenslyst Allé, Bygdøy Allé, Frogner og Aker Brygge med sine rikelige tilbud av gode restauranter, hyggelige kaféer og shoppingmuligheter. Det er flere populære matvareforretninger, spisesteder, hyggelige fortauskaféer og kaffebarer rett i nærheten. Kort vei til et godt utvalg av restauranter på Frogner som Bono Foods, Cordial, Forest & Brown, Villa Paradiso, Alex

Sushi, Jewel of India, Kaffebrenneriet og Åpent Bakeri samt spesialforretninger som Frogner Special og Fjellberg. Det er også flere ulike matbutikker i umiddelbar nærhet. Solli Plass samt Gimle ligger i nærheten. På Gimle finner man ærverdige Gimle kino og vinmonopolet i Elisenbergveien. En kort spasertur fra leiligheten er Bogstadveien som er Oslos mest populære handlegate med sitt mylder av shoppingmuligheter.

Av rekreasjonsområder i nærheten finnes blant annet Bygdøy med flotte rekreasjonsområder som tur- og sykkelstier, samt flere strender som Paradisbukta, Bygdøy Sjøbad og Huk. I tillegg byr Bygdøy på kulturtilbud som blant annet Norsk Folkemuseum og Frammuseet. Vakre Frognerparken som er kjent for skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Frognerparken kan også tilby ulike aktiviteter som tennis i sommerhalvåret og skøytebane på vinteren. Du finner gode kollektivmuligheter rett utenfor døren som enkelt tar deg rundt i Oslo.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Skolekrets

Skøyen skole

Offentlig kommunikasjon

Buss: Frogner plass (Linje 12N, 20): ca. 0.1 km.

Trikk: Frogner plass (Linje 12): ca. 0.2 km.

T-bane: (Linje 1-5): ca. 1.3 km.

Skøyen stasjon: ca. 1.9 km.

Oslo S: ca. 5 km.

Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft. Gulv mot grunn av betong.

Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av murkonstruksjon og trekonstruksjon.

Utvendige fasader forblendet med teglstein og pussede/malte flater.

Yttertak av saltaksform utvendig tekket med takstein/takplater (taket er ikke besikket).

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen.

Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2019.

Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene.

Boligselger har ikke kjøpt boligselgerforsikring.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, bad/wc, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom.

Her får du en praktisk entré med garderobeløsning og et romslig baderom. Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og bidrar til en luftig og sosial romfølelse. Stuen fremstår lys og trivelig med god takhøyde og flere vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Soverommet har plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.

Standard

UTVENDIG:

Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Vinduer med to-lags glass fra 2010.

INNENDIG:

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag. Det er 3-stavs parkett på gulvene. Det er malte slette veggoverflater. Det er malte takoverflater. Takhøyden er 274 cm. Det er hvite trefyllingsdører til bad og soverom.

BAD:

Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler. Badet er rehabilitert/pusset opp i 2011. Sluk av plast. På badet er det servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sistene, hjørnedusj med innfellbare glassdører og nedsenket gulv i dusjen. Opplegg for vaskemaskin. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende soverom mot våtsone uten å påvise avvik.

KJØKKEN:

Grå og hvit foliert kjøkkeninnredning med glatte fronter. Integreert kjøleskap med fryser, komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate. Ny kjøkkeninnredning i 2011 som er normalt godt vedlikeholdt. Det er antatt mekanisk kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Det er felles brannvarslingsanlegg for gården. Det er installert brannslange i kjøkkenbenken. Avløpsrør av plast og støpejern. Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad. Ledningsnett for vann i rør-i-rør system. Det er ikke etablert fordelerskap. Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Sikringsskapet er plassert i entré med automatsikringer.

Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2011. Ventilasjon med naturlig avtrekk. Spalteventiler i vinduene. Antatt avtrekk fra sentralt anlegg på badet og kjøkkenet

Lovlighet:

Rommene er i samsvar med godkjente byggemeldte tegninger fra 2011. Ferdigattest etter ombygging og rehabilitering er datert 5/7-2011.

Info fra takstmann:

Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2

Etasjeskille og gulv på grunn:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i stuens lengde og bredde på mellom 15 og 20 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Vannledninger:

TG 2 pga: Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig over takplater på badet. Det er stoppekraner ved fordelerne over takplatene på badet som fungerer tilfredsstillende.

Det anbefales å montere fordelerskap med avløp til sluk.

Membran, tettesjikt og sluk:

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Ventilasjon:

TG 2 pga: Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Innerdører:

TG 2 pga: Døren til badet subber i terskelen, og det er en svelleskade nederst på døren og nederst på dørkarm/lister. Det anbefales å justere døren til badet. Vedlikehold av svelle/fukstkade på baderomsdøren må påregnes.

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Hele bygården med samtlige leiligheter ble modernisert/pusset opp 2010/2011.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har kollektiv fiberavtale med GlobalConnect. Kostnad p.t. kr 361,- pr. måned i tillegg til felleskostnader.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.
Leiligheten ligger i et område med beboerparkering.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF , polisenummer SP441591

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bq/m³. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med varmekabler i baderomsgulv og panelovner for øvrig. Felles varmtvann.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 5 990 000

Omkostninger kjøper

5 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

149 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

151 140 (Omkostninger totalt)

163 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

165 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 141 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 153 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 155 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli innført eiendomsskatt i kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 558 130 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 232 520 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

44/1402

Felleskostnader inkluderer

Kollektiv avtale med Global Connect på Fiber 361,-
Kommunale avgifter, betaling av andel fellesgjeld/lån 1893,-, varmtvann, felles forsikring, heisservice, vaktmester etc.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 572

Andel Fellesgjeld

Kr 250 451

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

05.03.2026

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Gimleveien 21

Organisasjonsnummer

996815358

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Gimleveien 21, og har organisasjonsnummer 996815358. Sameiet har gårdsnummer 212 og bruksnummer 415 i Oslo kommune og ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 28.2.2011. Sameiet består av 29 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 28.2.2011.

Forretningsfører: SK Eiendom AS

Styrets mail: gimleveien21a@styremail.no

Vedtatt på sameiets ekstraordinære årsmøte 15.12.2025:

2. Rehabilitering av balkonger og diverse arbeid i bakgård

2a) Utvidelse av låneramme og låneopptak:

VEDTAK: Årsmøtet godkjenner at styret opptar felleslån slik at samlet finansiering av fasade- og balkongprosjektet utgjør inntil kr 8.000.000. Styret gis fullmakt til å inngå nødvendige låneavtaler innenfor denne rammen, herunder valg av långiver, rentevilkår og etableringskostnader.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

2b) Nedbetalingstid:

VEDTAK: Årsmøtet godkjenner at nedbetalingstiden for felleslånet settes til inntil 20 år, med annuitetsprofil, for å begrense den månedlige økningen i felleskostnader.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

2c) Fullmakt til gjennomføring og mindre justeringer:

VEDTAK: Årsmøtet gir styret fullmakt til å gjennomføre prosjektet i tråd med fremlagt redegjørelse og til å foreta nødvendige mindre justeringer i omfang og tidsplan innenfor den vedtatte kostnadsrammen, samt å fordele kostnader på seksjonene i henhold til vedtektenes fordelingsnøkkel.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Hentet fra sameiets vedtekter:

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

Forretningsfører

Forretningsfører

SK EIENDOM

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 212, bruksnummer 415, seksjonsnummer 11 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/212/415/11:

06.09.1898 - Dokumentnr: 903191 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:415

Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.1953 - Dokumentnr: 307050 - Best om garasje/parkering

Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:415

Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1955 - Dokumentnr: 301023 - Best om garasje/parkering

Konverteringsfeil. Arkivert under korrekt dokumentnummer 1955/311023

Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:415

Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.2011 - Dokumentnr: 162619 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 11

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 44/1476

09.12.2011 - Dokumentnr: 1033183 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 11

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 44/1451

07.11.2012 - Dokumentnr: 939872 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 11

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 44/1402

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger byggesaksdokument som omfatter "våningshus", datert 02.08.1898.

Det foreligger attestert ekspedisjonsdokument som omfatter "ominnredn. melkbutikk", datert 1939.

Det foreligger approbasjon som omfatter "garasje", datert 02.12.1955.

Det foreligger approbasjon som omfatter "innredning av bad og w.c. i 2.etg.", datert 29.11.1960.

Det foreligger ferdigattest som omfatter "bruksforandring til automatrenseri", datert 04.11.1970.

Det foreligger ferdigattest som omfatter "ventilasjonsanlegg i automatrenseri", datert 24.03.1971.

Det foreligger ferdigattest som omfatter "fasadeendring, ombygging", datert 05.07.2011.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Eiendommen følger kommuneplan med formål "Bygeområde for boliger U.1,0-1,5".

Etter reguleringsbestemmelser s-2255, datert 28.07.1977. Endr. reg.best., S-2937, 01.10.1987.

Eiendommen er oppført på Gul liste og er kommunalt listeført som bygningslokalitet og enkeltminne, registrert av Byantikvaren i Oslo.

Pågående byggesaker i området:

Frognerveien 50 A - ombygging, bruksendring av loft til bolig og fasadeendring

Saksnummer:

202509068

Siste bevegelse:

Siste dok.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi

av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.
Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

7 990 Digital annonsering
3 500 Garantipremie/inneståelse
3 990 Kommunale opplysninger
19 990 Markedspakke
7 990 Oppgjørshonorar
2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
19 900 Tilretteleggingsgebyr
3 490 Visninger per stk.
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 129 240

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34 900,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Karianne Øiestad
Eiendomsmegler/ Partner
Karianne.oiestad@aktiv.no
Tlf: 909 37 280

Ansvarlig megler bistås av

Karianne Øiestad
Eiendomsmegler/ Partner
Karianne.oiestad@aktiv.no
Tlf: 909 37 280

Richard Dante
Partner / Eiendomsmeglerfullmektig
richard.dante@aktiv.no
Tlf: 917 43 074

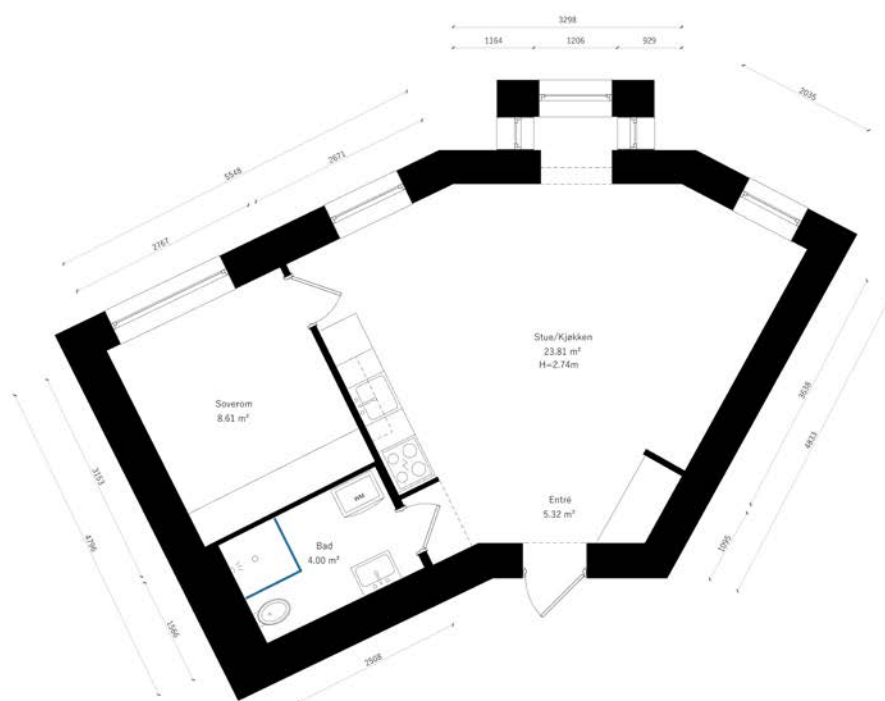
Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

13.03.2026





Gimleveien 21
2.Etasje

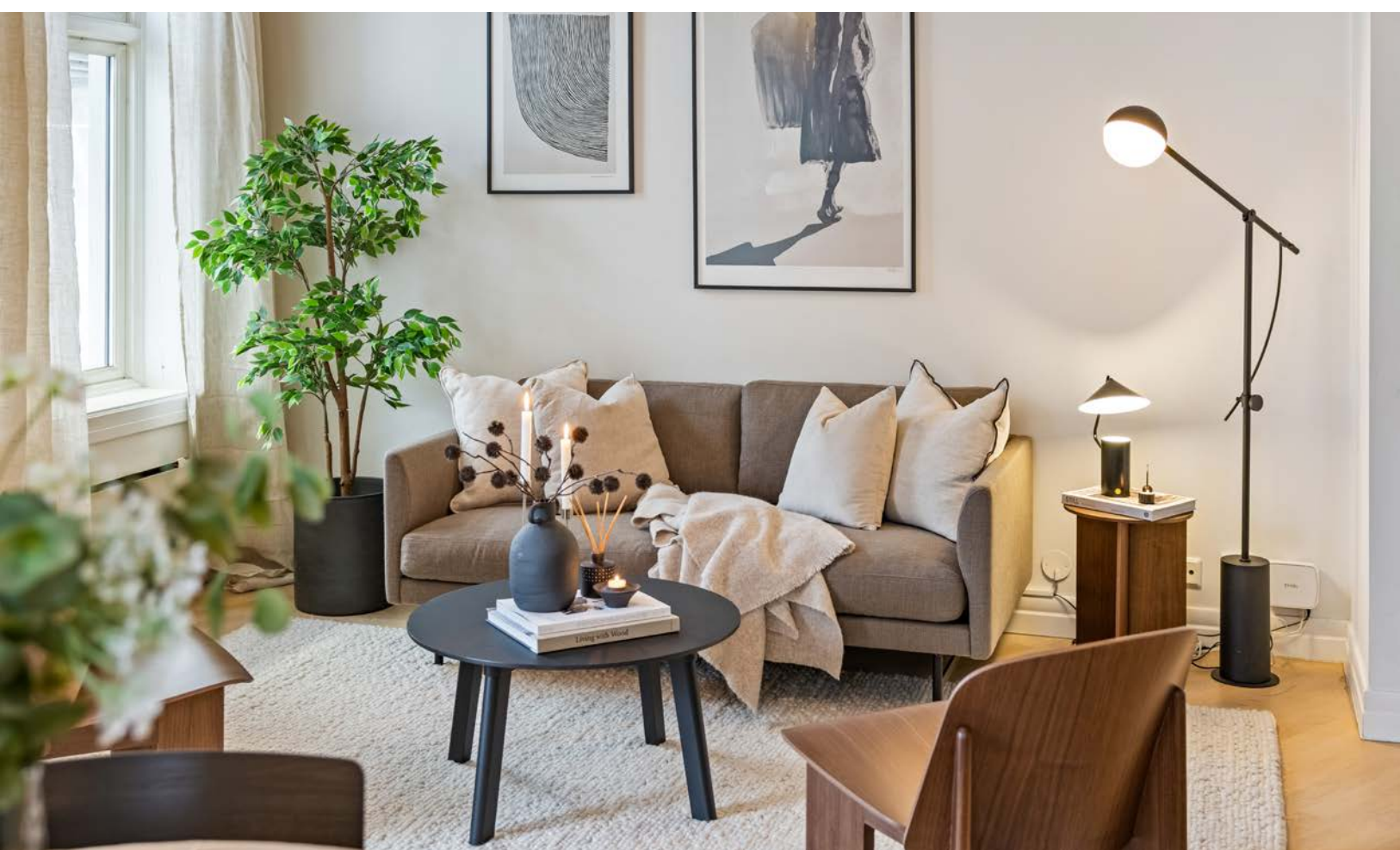


Les mer om
arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO 3D

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

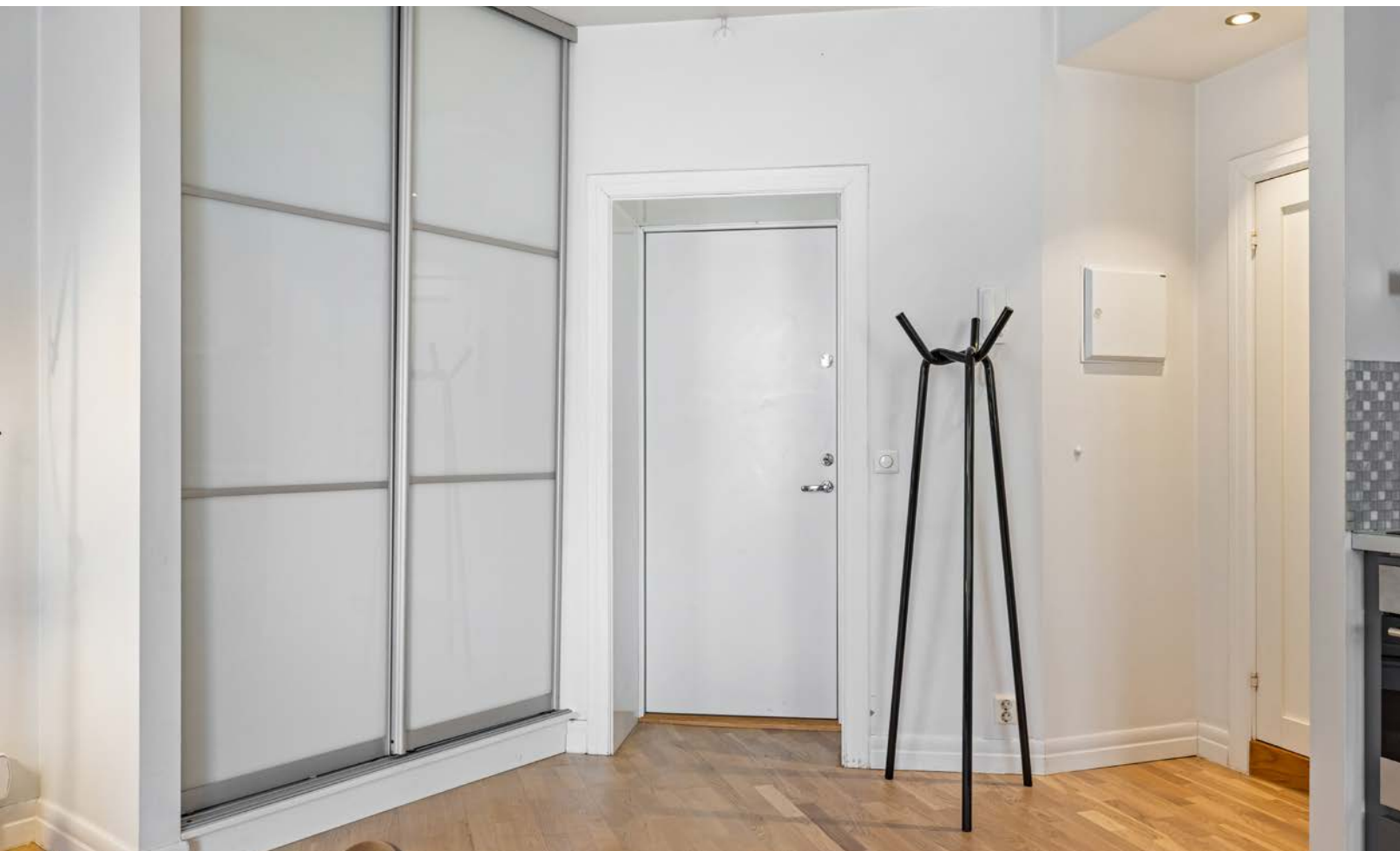






























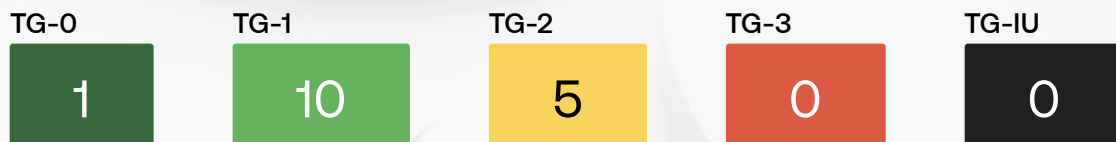
Vedlegg

Gimleveien 21 B 0266 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1899
BRA: 50 m²
BRA-i: 43 m²
Rapportdato: 6.3.2026 (Gyldig til 6.3.2027)

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/40660>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i stuens lengde og bredd på mellom 15 og 20 mm, i tillegg til lokale skjevheter.
Vannledninger	TG 2 pga: Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig over takplater på badet.
Våtrom: Bad/wc - Membran, tettesjikt og sluk	TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Våtrom: Bad/wc - Ventilasjon	TG 2 pga: Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.
Innerdører	TG 2 pga: Døren til badet subber i terskelen, og det er en liten svelle skade nederst på døren.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.3.2026

Rapportdato
6.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Irene Tatjana Melsom Kalamaki**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Morten Pedersen**
Firma: **Vannmannen AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Gjensidige**

Telefon: **90844088**
Epost: **pmp@taksthuset.no**
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 Oslo**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Informasjon om boligen

Adresse: **Gimleveien 21 B, 0266 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	212	Bruksnr:	415	Festenr:
Seksjonsnr:	11	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1899					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Frogner, like nedenfor Frogner Plass og Frognerparken, og like ved siden av Schafteløkken. Det er kort vei til det aller meste inkl. off. komm. dagligvareforretninger, serveringssteder m.m. Til Frognerparken bruker du kun et par minutter til fots.

Hele bygården med samtlige leiligheter ble modernisert/pusset opp 2010/2011.

Leiligheten ligger i 2. etasje. Det er heis i bygget. Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Elektrisk oppvarming med varmekabler i baderomsgulv og panelovner for øvrig. Felles varmtvann.

Det er beboerparkering i området. Flere offentlige ladestasjoner i kort avstand fra boligen.

Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft. Gulv mot grunn av betong.

Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av murkonstruksjon og trekonstruksjon.

Utvendige fasader forblendet med teglstein og pussede/malte flater.

Yttertak av saltaksform utvendig tekket med takstein/takplater (taket er ikke besikttet).

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte søiler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	50	43 Romfordeling: Entre, bad/wc, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom.	7 Romfordeling: 1 kjellerbod	0	0
Totalt m²	50	43	7	0	0

Kommentar til arealberegning

Leiligheten disponerer kjellerbod på 7m².

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB.	
Vinduer med to-lags glass fra 2010.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dør er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i stuens lengde og bredde på mellom 15 og 20 mm, i tillegg til lokale skjevheter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Grå og hvit foliert kjøkkeninnredning med glatte fronter. Integrert kjøleskap med fryser, komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate. Ny kjøkkeninnredning i 2011 som er normalt godt vedlikeholdt. Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken. eller komfyrvakt. TG 2	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er antatt mekanisk kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Rommene er i samsvar med godkjente byggemeldte tegninger fra 2011.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest etter ombygging og rehabilitering er datert 5/7-2011.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er felles brannvarslingsanlegg for gården. Det er installert brannslange i kjøkkenbenken.	

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
---	-----

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
----------------	------------------

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
--	----

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
--	--------

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
-------------------------------------	-----

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
--	----

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
--	-----

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

6.6 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
-------------	------------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---	----

Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Er det etablert fordelerskap?	Nei
-------------------------------	-----

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
--	-----

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
---	-----

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
---	-----

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
---	-----

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
--	-----

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
---------------------------------------	-----

Oppsummering av vannledninger	TG-2
TG 2 pga: Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig over takplater på badet.	
Det er stoppekraner ved fordelerne over takplatene på badet som fungerer tilfredsstillende.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å montere fordelerskap med avløp til sluk.	

6.7 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2011.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

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 eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden 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.

6.8 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Ventilasjon med naturlig avtrekk. Spalteventiler i vinduene.
Antatt avtrekk fra sentralt anlegg på badet og kjøkkenet

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.9 Våtrom: Bad/wc



Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er rehabilitert/pusset opp i 2011.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Oppsummering av overflater	TG-1
Det er en høydeforskjell på ca. 5 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren. Dette er innenfor dagens krav.	
Overflatene er godt vedlikeholdt.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
På badet er det servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterner, hjørnedusj med innfellbare glassdører, nedsenket gulv i dusjen. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyret er godt vedlikeholdt.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Det er antatt mekanisk avtrekk på badet. Det er ikke tilluft ved døren.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
TG 2 pga: Rommet mangler tilluft og ventiler av rommet blir redusert.	

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende soverom mot våtsone uten å påvise avvik.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

6.10 Gulv

Beskrivelse

Det er 3-stavs parkett på gulvene. Noe mørkere parkett på kjøkkensiden i stuen.

Oppsummering

TG-1

Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje enkelte steder. Normal bruksslitasje i forhold til alder.

6.11 Vegger

Beskrivelse

Det er malte slette veggoverflater.

Oppsummering

TG-1

Veggoverflatene er normalt godt vedlikeholdt, men naturlig vedlikehold må påregnes på sikt. Normal bruksslitasje i forhold til alder.

6.12 Tak

Beskrivelse

Det er malte takoverflater.

Takhøyden er 274 cm.

Oppsummering**TG-1**

Takene er normalt godt vedlikeholdt. Normal bruksslitasje i forhold til alder.

6.13 Innerdører

Beskrivelse

Det er hvite trefyllingsdører til bad og soverom.

Oppsummering**TG-2**

TG 2 pga: Døren til badet subber i terskelen, og det er en svelleskade nederst på døren og nederst på dørkarm/lister.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å justere døren til badet. Vedlikehold av svelle/fukstskade på baderomsdøren må påregnes.

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Irene Tatjana Melsom Kalamaki

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2019
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Gimlevei 21B

0266 Oslo

0301-212/415/0/11



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Arcon Entreprenør AS

Beskrivelse av arbeidet: Balkongene i gården rehabiliteres. Arbeidet ble startet høst 2025 og skal ferdigstilles i løpet av våren 2026

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Styret kartlegger for tiden alle sameiebrøker i gården for å sikre at hver enkelt seksjon står oppført med riktig brøk etter reseksjonering i 2011.



Adresse

Gimleveien 21B, 0266 OSLO

Dato for energimerking

11.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-269136

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80500335

Gårdsnummer

212

Bruksnummer

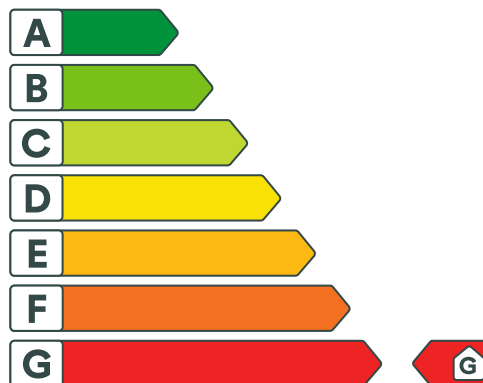
415

Seksjonsnummer

11

Bruksenhetsnummer

H0201



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1898

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

43,0 m²

Oppvarmet bruksareal

43,0 m²

Oppvarmet etasje

5

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

524,91 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

524,91 kWh/m²

Totalt levert pr. år

22 571 kWh



Gimleveien 21B, 0266 OSLO



Detaljering

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



Gimleveien 21B, 0266 OSLO



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Skatteetaten

Dato
04.03.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

HEDDA TENGESDAL JOHNSEN
Middelthuns gate 17C H0503
0368 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 212 Bnr 415 Fnr 0 Snr 11

Eiendommens adresse:

Gimleveien 21B, 0266 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 558 130
Som sekundærbolig:	kr 6 232 520

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Fra
Stadsingeniøren.



95 98

For den paa Grunden No. *21 Gimbresen*
under *2^{de} Kvent 1898.* anmeldte Bygning afgives herved følgende Bestemmelser
i Henhold til Kristiania Bygningslovs §§ 13, 14 og 15.

Bygningen og Grunden maa forsynes med de i Loven paabudne Rønder, som maa gives et Fald til Kloaken af mindst 1 cm. paa 60 cm. Dræneringen maa udføres efter Ridset paa Kjælderplanen. Hovedafløbsrønderne (af glasserede Lørrør) maa, hvor de gaar gennem Kjældere, lægges i Cement. Drænsrørenes Forbindelse med Hovedledningerne maa forsynes med Vandlaas. Kummer, saavel for Vand som Kloak, maa mures i Cement, saavel Bund som Vægge.

Kjældersulvene maa overalt ligge mindst 31 cm. høiere end Kjælderrendernes Overkant. — Hvor der ikke anlægges Kjælder under Bygningerne, maa Underkanten af nederste Gulvbjælkelag ligge mindst 31 cm. over Grunden. — Aflob fra Binge forbydes. — Hvor Aflobet ikke føres til offentlig Kloak, maa enhver anden Anordning af Rønderne staa for vedkommende Eiers egen Re. ning og Resiko.

Specielt gjøres opmærksom paa Bestemmelserne i Sundhedsvedtægternes § 6, sidste Passus, hvorefter der til Elv, Bæk, aaben Grøft eller Rende uden Sundhedskommissionens Tilladelse ikke maa gives Aflob for Substantser, der frembringer Stank eller er farlige for Sundheden. Fabriker og lignende Anlæg, fra hvilke saadanne Substantser eller Damp afledes, skal for disse anbringe lukkede Rønder, der under Indtagelse af de Betingelser, som Stadsingeniøren og Sundhedskommissionen opstiller, kan tillades at udmunde i de offentlige Kloaker.

For deslige Tilfælde gjælder som almindelige Betingelser:

- Spilddamp fra Dampmaskiner maa aldrig afledes til Kloak, men bortføres gennem egne Ventilationsrør ud i fri Luft over Bygningens Tag.
- Spildvandets Temperatur maa ikke overstige 35^o Cel., naar det afledes til Kloak.
- Fører Spildvandet stinkende Substantser, maa det gennem en egen Ledning ledes til en særlig Kum. forsynet med Vandlaas.

Der kræves speciel Tilladelse for hvert enkelt Tilfælde.

Forøvrigt henvises til det for Anbringelse af private Aflob til offentlige Kloaker i Kristiania gjældende Reglement, særlig til dets § 11, hvorefter ethvert privat Kloakanlæg skal besigtiges af Kloakvesenets Vedkommende, forinden det tages i Brug.

Sindelsbustet af *Quercus* (af *Quercus* Ga.
 av *Forsyale*) *Mistlinia* forti N. 21 hestumms med den set.
 de *linie*, som ligger for den Skaringspunkt med
 Magasin Berg Gades Skovside til den Skaringspunkt
 med *Fragmarius* Kelds - i skovs side Punkt beliggende
 for Eke 28,9 m., i skovs side Punkt beliggende i side
 med *Fragmarius* mirarende *Mistlinia*.

Tortaget kommer lang Grundens Færd
 til at ligg indtil den. hører den Gades skovs
 hestumms *Mistlinia*.

Kristiania den 2^d Marts 1898.

O. H. Andersen

Arne

Overseender Mr. Reguleringsskriver
 til Anordning -

Kristiania 1 April 98
 den Luthae

Parist idag
 Kristiania 30^{te} April 1898
 J. P. Waage
 Overseender Mr. Overseender Thorkild med
 forpagtel om Klasken i Odense.
 Kristiania 2. Marts 98.
 for Chr. Luthae
 Finn Rindrup



Tilbojændes H. Bygningsspektør
 Linthorpe med Oplysning om, at man nu Berig-
 tigeke af Kloak anlægget for H. 2. Gimbucien
 fandt, at Luftledningen fra det søndre Lærkeplads
 er ført til Røgsiden. -

Kristiania den 14^{de} Oktbr. 1899

3

249

A. Brorson

Christen

Quædus-Hr. Quædusens Protokoll med
 Foretagelse om Kloak anlægget nu er i Orden.

Kristiania d. 12 November 1899

for Chr. Linthorpe

Smørhøvel

Tilbojændes H. Bygningsspektør
 Linthorpe med Oplysning om, at Kloak anlægget for
 H. 2. Gimbucien nu er bragt i Orden.

Kristiania Rand af Kloak an i den 14^{de} Novbr. 1899

A. Brorson

Christen

mlleveien. 21.

nr. 19/9/1938

minnr. av

pelkebutikk

ANMELDelse.

Tegning.
Statisk beregning.
Ansvarssækn.

V.D.



Ekspedisjons-Dokument

angående ominnredn. melkebutikk

på matr.nr. 21 Gimleveien.

Innlevert 2. november 1938.

Attestert

28/11-38

Overendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 3-11-1938.

L. G. Gram

SB/VW.

Ad: 21 Gimleveien.

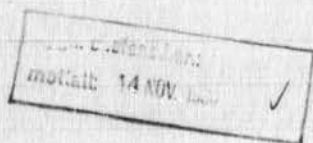
Sendes tiltake til herr bygningschefen.

Vedlagte regler for innredning av melkeutsalg må følges.

Oslo helseråd den 11. november 1938.

Efter bemyndigelse

Hel Gier



Ligningsby

Ad: 21 Gimleveien.

J.nr. 1919/1938. CB.

V. d. til innstilling.

Oslo den 14. november 1938.

L. G. Gram

Trunkilles til godkjennelse på de an. helseråd nemme behagelsen (Beregninga påtrøkket i vde tilfredsstille. 15) andelstid til 3. antefales innrisset. 15/11-38

Adolf Hansen

2

Ad: 21 Gimleveien.

J.nr. 1919/1938. CB

I. k. 1 anledning konstruksjoner.

Oslo den 16. november 1938.

E.L.J.

Silvestersmødet hr. bygge. depren.
Sikr. 2. konstruksjonsmødet. med
beretning av byggebyrået: bilde, ikke vesentlig
at korrigeres.

Oslo 19/11 38.

Y. Olsen

Ad: 21 Gimleveien.

J.nr. 1919/1938. CB.

Godkjennes som innstillet.

Ingeniørens påtegning meddeles.

Oslo den 19. november 1938.

meddel 21/11-38

A. Skottum

P. Gjermundson

Overendes helserådet til ferdigberiktigelse.

5/1-39

A. Skottum

3

GM/TB

Ad: 21. Gimlevelen

Bendes tilbake til herr bygningssejefen.

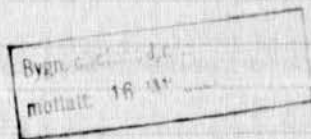
ad: melkeutsalget.

Ikke noe å bemerke.

Oslo helseråd den 14. januar 1939.

Etter fullmakt.

Axel H. H.



trif

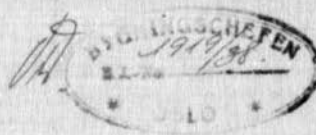
THOROLF FJELD

INGENIØR

TLF. 64369

Bogstadveien 8.

Oslo, den 31/10 1938



Til

herr Bygningssjefen i Oslo.

Ad: Nr. 21 Gimleveien.

Herved anmeldes modernisering av gammel melkebutikk. Gulvet belegges med fliser forand disken, det øvrige med linoleum eller parkett. Veggene flislegges i lovlig høide. Nuværende entre bak melkebutikk avdeles så der blir et opvaskrum til butikken. Den nye vegg opsettes av stenderverk og pusses på netting. Lovlig ventilasjon opsettes, forøvrigt alt i henhold til forskriftene. Der medfølger to sett kopier for innredning av butikken samt statiske beregninger og tegninger av jernbetonggulv for samme.

Sier

Tru y Reijer

Anmelder

Thorolf Fjeld

APPROBASJON.

Jnr. 3650/55/XF/RL.

Ad. Gimleveien 21. Oslo.

Eier: Rolf Strømer, Thomas Heftyvesgt. 13. Oslo.

anmelder: Eier.

Arbeidets art: Garasje.

Byggemelding med vedlagte 1 stk. tegning + situasjonskart approberes under forutsetning av at bygningsloven, bygningsvedtektene for Oslo/Aker og byggeforskriftene følges.

Byplanrådets vedtak i møte den 11. august 1955. vedlegges i avskrift.

Untak fra bygningslovens §§ 75/76 meddeles midlertidig mot vanlig tinglyst erklæring i henhold til § 8. Gjenpart av den forlangte erklæring, som vi vedlegger utkast til, må innkomme hertil omgående, kvittert av byskriveren og undertegnet av skjøteinnhaveren.

Før byggetilførelse kan gis, må:

- 1) ansvarshavende være godkjent,
- 2) avgift for tilsyn m.v. være betalt,
- 3) tinglyst erklæring være avgitt.

Videre bemerkes:

- 4) bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor elektrisitetsverket å gjøre krav på elektrisk oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.

Bygningssjefen i Oslo, 2. desember 1955.

Y. Riis.
ben.

 J. Frogner.

Approbasjon.

Arbeidssted	Gimleveien 21.	Journoal nr.	60/3660	Tegn. nr.	1-2.
Arbeidets art	Innredning av bad og w.c. i 2. etg.	Innlevert	14/11-60		
Bygningens art					
Byggherre	Rolf S. Stöiner, The. Heftyegate 13.				
Byggemelder	Murmeester Odd Bratlie, Prinsesegate 26.				

Dato

29. novbr. 1960. FG/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Kravene i Hålserrådets uttalelse av 24/11-60 må følges, kfr. vedlagte gjenpart.

Rørleggerarbeidet må anmeldes særskilt til Oslo vann- og kloakkvesen.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- | | |
|---|---|
| ☒ A. ansvarshavende være godkjent. | ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. |
| ☐ B. tegningene være stemplet av Byggeldøvekontoret, Roald Amundsens gt. 4. | ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet. |
| ☐ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelses-spørsmålet er ordnet. | ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent. |
| ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor. | ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent. |
| | ☐ H. |
| | ☐ I. |
| | ☐ J. |

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Sjerstad
ben.

Pinn Giertsen

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Arbeidets art

Innredning av bad og w.c. i 2.etasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Gimleveien 21	Gimleveien 21	60/3660/HF.

Byggherre

Herr Rolf S.Støiner,
Ths. Heftyes gt. 13,
Oslo.

Ansvarshavende

Murmester Odd Bratlie,
Prinsens gt.26,
Oslo.

Dato

23.mai 1963.

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

Bygningsinspektør

H. Greftegreff

O. Fjellanger

Arbeidets art

Bruksforandring til automatrenseri

Arbeidssted Gimleveien 21	Matr.nr. 69/2157
-------------------------------------	----------------------------

☐ Byggherre

☐ Ansvarshavende

Herr Bjarne Kvam
Michelets vei 10 A

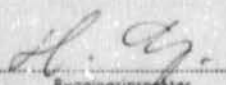
1324 LYSAKER

☐ HG/AMB

Dato

4. november 1970.

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


Bygningsinspektør
Hans Grefftegreff

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Arbeidssted Gimleveien 21.	Journalnr. 69/2157	Tegn. nr. 1
Arbeidets art Bruksforandr. til automatrekseri.	Innlevert 26/6-69	
Bygningens art		
Byggherre Bjarne Kvam, Michelets vei 10 A, Lysaker.		
Byggemelder — " — — " —		

Dato

11. september 1969. HL/LH.

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til byplankontorets ekspedisjon av 7/8-69 som vedlegges i gjenpart.

Helserådets og brannvesenets uttalelser av henholdsvis 15/8- og 1/9-69 vedlegges i gjenpart.

Fagmessige utførte tegninger i målestokk 1:100 må innsendes.
Kfr. vedlagte skjema.

Fordøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene
og til «Alminnelige bestemmelser» på ————

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen.
Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- | | |
|--|---|
| ☒ A. ansvarshavende være godkjent. | ☐ D. gjenpart av tingfest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. |
| ☐ B. tegningene være stemplet av Byggeldøvekontoret, Roald Amundsens gt. 4. | ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet. |
| ☐ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelses-spørsmålet er ordnet. | ☒ F. ventilasjonsanlegget være godkjent. |
| ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1. | ☐ G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent. |
| | ☒ H. 1 sett tegninger i mål 1:100 |
| | ☐ I. |
| | ☐ J. |

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjenning (tilleggs melding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bør.

H. Larsen

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Arbeidssted	Gimleveien 21.	Journalnr.	69/2156	Tegn. nr.	1
Arbeidets art	Vent.anlegg i automatreiseri.	Innlevert	26/6-69		
Bygningens art					
Byggherre	Bjarne Kvam, Michelets vei 10 A, Lysaker.				
Byggemelder	A/S Norsk Viftefabrikk, Ole Deviks vei 10, Oslo 6.				

Dato **22. oktober 1969.** HL/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, c.j. på følgende vilkår:

Helserådets betingelser av 15/9-69 må følges, kfr. vedlagte gjenpart.

Brannvesenets meddelelse av 10/10-69 vedlegges likeledes i gjenpart.

Det forutsettes at tegningen er i samsvar med approbert byggemelding (arkitekt-tegningen).

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene

og til «Alminnelige bestemmelser» på ---

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, nå følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- | | |
|--|---|
| ☒ A. ansvarshavende være godkjent. | ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. |
| ☐ B. tegningene være stemplet av Byggeldyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4. | ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet. |
| ☐ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelses-spørsmålet er ordnet. | ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent. |
| ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1. | ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent. |
| | ☐ H. |
| | ☐ I. |
| | ☐ J. |

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem.

H. Larsen

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Arbeids art

Ventilasjonsanlegg i automatreneri.

Arbeidssted

Ginleveien 21

Matr.nr.

J.nr.

69/2156

Herr Bjarne Kvan

~~XXXXXXXX~~ Anmelder:

Herr Bjarne Kvan
Michelets vei 10 A

A/S Norsk Viftefabrikk
Ole Deviks vei 10

1324 LYSAKER

OSLO 6

HG/AMB

Dato

24.3.71

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

H. G.

Bygningsinspektør

Hans Greftegreff

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av torsten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Narud-Stokke-Wiig AS
Rådhusgata 27
0158 OSLO
ark@nsw.no

Dato: 05.07.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200813192-55
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anatole Ouédraogo

Arkivkode: 531

Byggeplass:	GIMLEVEIEN 21 A - B	Eiendom:	212/415
Tiltakshaver:	Gimle Apartments AS	Adresse:	v/Leo Eiendomsutvikl. AS, PB.106 Alnabru, 0614 OSLO
Søker:	Narud-Stokke-Wiig AS	Adresse:	Rådhusgata 27, 0158 OSLO
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Fasadeendring, ombygging

FERDIGATTEST - GIMLEVEIEN 21 A - B

.Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.07.2011 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Marianne Kaperdal - Enhetsleder

Kopi til:

Gimle Apartments AS, v/Leo Eiendomsutvikl. AS, PB.106 Alnabru, 0614 OSLO, fredrik@bes.no

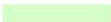
Projecteret Bygning
Gården Nr. 8 W., Gæstehuse.

Ved - 78.6

Plan af 1ste Etage

The floor plan illustrates the layout of the first floor. It features a central staircase connecting different levels. The rooms are labeled in Danish: 'Stue' (living room), 'Køkken' (kitchen), 'Lager' (storage room), 'Vase' (likely a bathroom), 'Balk' (balcony/terrace), and 'Vejgang' (passage). The drawing also shows a scale bar at the bottom, indicating distances in meters.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	76 - Felles underjordisk anlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	666 - Spesialområde bevaring allmennting

 RbBevaringGrense

	70 - Felles avkjørsel
	76 - Felles underjordisk anlegg
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

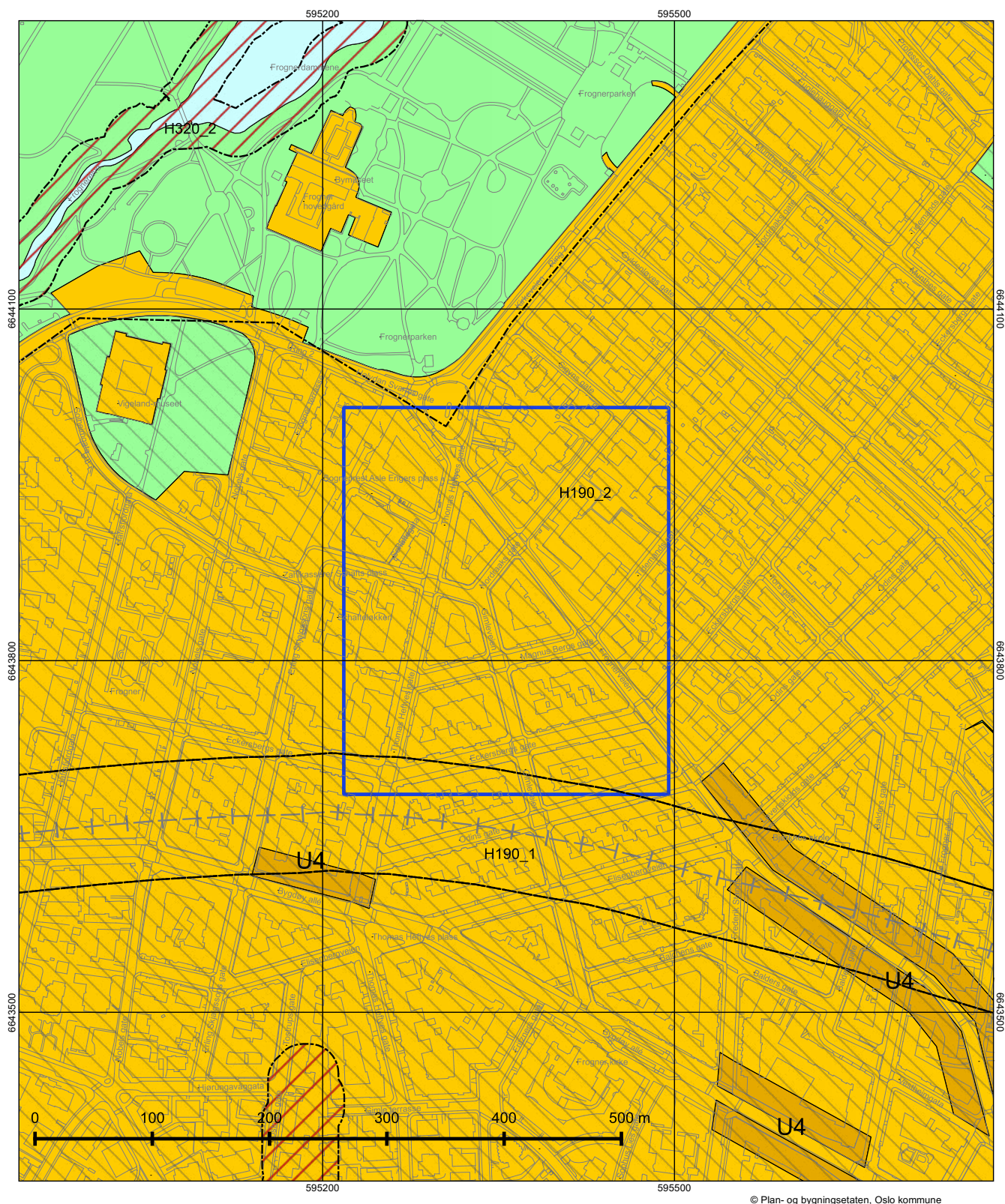
 Feltinndeling

 Grense for bebyggelse

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense

↑ Inn-/utkjøring



Dato: 05.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154036/86527965
Deres ref.:

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
—+— Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
— Fjernveg	 Bane, eksisterende
— Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
—+— Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
—+— Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
—+— Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
—+— Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
—+— Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
—+— Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
—+— Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
— Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
— Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
— Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
— Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Hedda Tengesdal Johnsen
GIMLEVEIEN 21B

Dato: 05.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527965
9035168

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 415

Vi viser til bestilling av 20260304 for GIMLEVEIEN 21B.

GNR. 212 BNR. 415

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.09.1898.

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

693 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

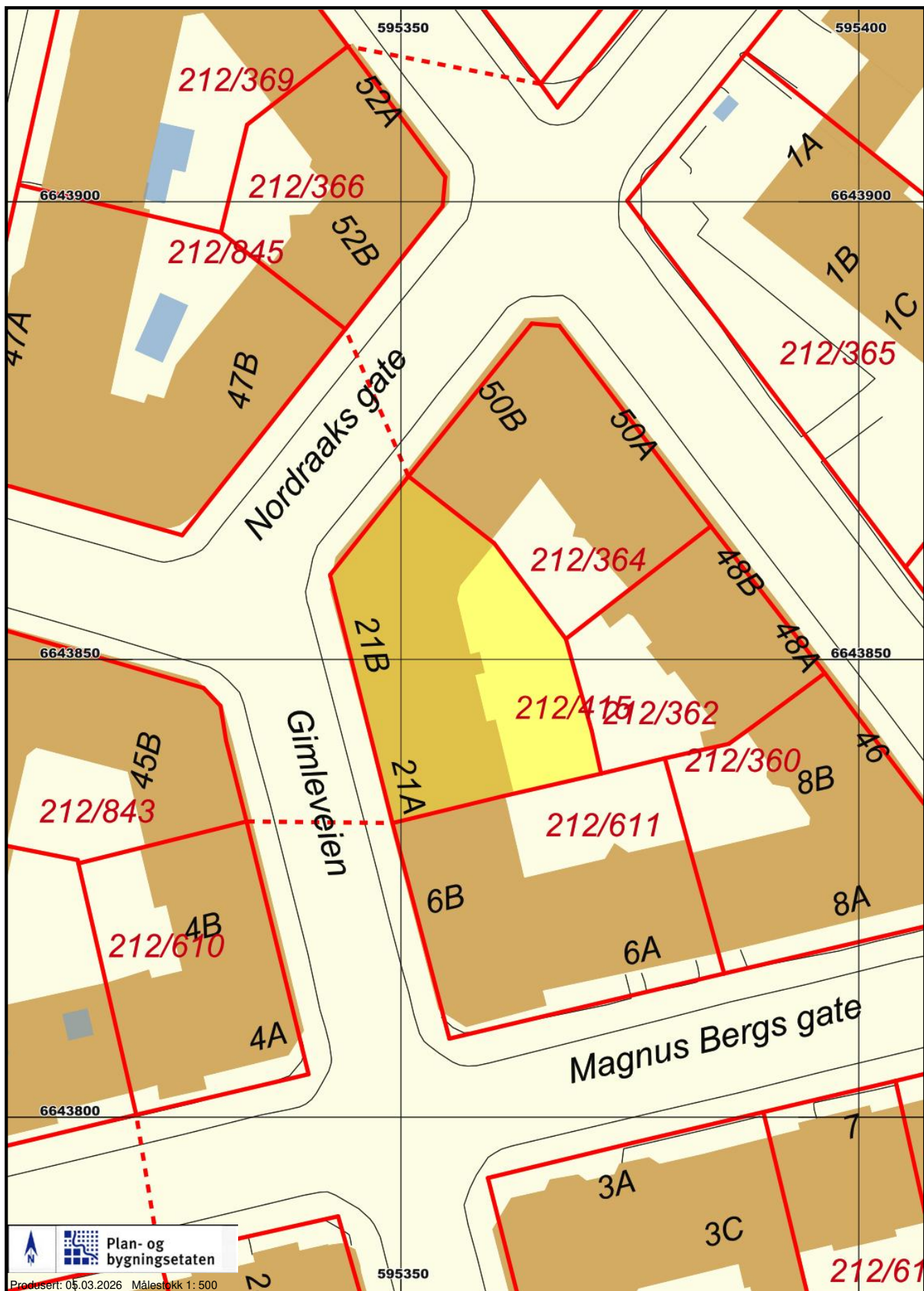


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Navn: Hedda Tengedal Johnsen
Firma: Gabrielsen & Partners Frogner AS
Avd: Aktiv avd. Frogner

Oslo, 05.03.2026

**Salg av seksjon 11 i Sameiet Gimleveien 21, Irene Kalamaki, Gnr.212
Bnr.415 Snr. 11 (1007260032)**

Vi viser til bestilling av den 4/3 og oversender:

- Innkalling, sakspapirer og protokoll fra siste ordinære årsmøte.
- Innkalling, sakspapirer og protokoll fra ekstraordinært årsmøte i juli.
- Innkalling, sakspapirer og protokoll fra ekstraordinært årsmøte i desember.
- Vedtekter og husordensregler.

Videre opplyses at:

- Fellesutgiftene er p.t. kr. 3.318 pr. måned. I tillegg betales p.t. kr. 361 pr. mnd for kollektiv avtale med Global Connect på fiber.
- I tillegg betalt p.t. kr. 1.893 pr. mnd for betaling av lån ifbm. oppussingsarbeider på fasade og balkonger.
- Andel formue for seksjonen pr. 31.12.25: kr. 0.
- Andel gjeld for seksjonen pr. 05.03.26: kr. 250.451.
- Sameiet har et lån til rest med kr. 7.980.000 i forbindelse med rehabilitering av balkonger og fasade. Vedlegger nedbetalingsplan.
- Sameiet er forsikret i IF polise nr. SP441591.
- Vårt eierskiftegebyr er kr. 6.725 inkl. mva (konto 5005.06.60009).
- Sameiets styreleder er Eirik Wik Heltne, tlf 407 28 649, e-post eirikwikheltne@gmail.com.
- Sameiet er registrert i Foretaksregisteret, NO 996 815 358.

Med vennlig hilsen

[Frank Kjærnes](#)

SK Eiendom AS
PB 2646 Solli
0203 OSLO

[tlf 23 27 11 33](tel:23271133)

Til alle seksjonseiere i
Sameiet Gimleveien 21

Oslo, 8. desember 2025

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET GIMLEVEIEN 21

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte **mandag 15/12-25 kl. 17.00**.
Møtet vil bli avholdt elektronisk via Microsoft Teams.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering

- a) Opptak av navnefortegnelse
- b) Valg av møteleder
- c) Valg av sekretær og 1 sameiere til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- d) Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Rehabilitering av balkonger og diverse arbeid i bakgård

Se vedlagte «Statusoppdatering» og «Viktig Orientering» fra styret i sameiet.
Vedlegger også oversikt over hva endringen blir i felleskostnadene (estimert).
Eventuelle spørsmål bes sendt til styret i forkant av møtet.

Forslag til vedtak:

2a) Utvidelse av låneramme og låneopptak:

Årsmøtet godkjenner at styret opptar felleslån slik at samlet finansiering av fasade- og balkongprosjektet utgjør inntil kr 8.000.000. Styret gis fullmakt til å inngå nødvendige låneavtaler innenfor denne rammen, herunder valg av långiver, rentevilkår og etableringskostnader.

2b) Nedbetalingstid:

Årsmøtet godkjenner at nedbetalingstiden for felleslånet settes til inntil 20 år, med annuitetsprofil, for å begrense den månedlige økningen i felleskostnader.

2c) Fullmakt til gjennomføring og mindre justeringer:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å gjennomføre prosjektet i tråd med fremlagt redegjørelse og til å foreta nødvendige mindre justeringer i omfang og tidsplan innenfor den vedtatte kostnadsrammen, samt å fordele kostnader på seksjonene i henhold til vedtektenes fordelingsnøkkel.

Hver seksjon har en stemme. Er du forhindret fra å delta kan gi du fullmakt til en annen som kan representere deg.

Med vennlig hilsen
SK Eiendom AS
Frank Kjærnes
forretningsfører

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Gimlevei 21

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Gimlevei 21 ble avholdt mandag den 15. desember 2025 kl. 17.00 via Microsoft Teams.

Følgende ble behandlet i henhold til innkalling:

1. Konstituering

a) Opptak av navnefortegnelse

Navnefortegnelse ble foretatt. Følgende var til stede/representert:

Seksjon:	Navn:	Til stede:	Fullmakt:
1	[Redacted]		
2	[Redacted]		
3	[Redacted]	F	[Redacted]
4	[Redacted]		
5	[Redacted]		
6	[Redacted]		
7	[Redacted]		
8	[Redacted]		
9	[Redacted]	X	
10	[Redacted]		
11	[Redacted]	F	[Redacted]
12	[Redacted]		
13	[Redacted]		
14	[Redacted]	X	
15	[Redacted]		
16	[Redacted]		
17	[Redacted]		
18	[Redacted]		
19	[Redacted]	X	
20	[Redacted]		
21	[Redacted]		
22	[Redacted]		
23	[Redacted]	X	
24	[Redacted]		
25	[Redacted]	X	
26	[Redacted]	X	
27	[Redacted]	X	
28	[Redacted]		
29	[Redacted]		
30	[Redacted]		
31	[Redacted]		
32	[Redacted]		

Totalt 8 seksjoner deltok eller var representert ved fullmektig på møtet. Fra forretningsfører deltok Frank Kjærnes. Knut Johannesen fra Et Godt Råd var også til stede.

b) Valg av møteleder

VEDTAK: Eirik Heltne valgt til møteleder.

c) Valg av sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

VEDTAK: Frank Kjærnes ble valgt til sekretær. Til å undertegne protokollen ble Peder Mæhle valgt.

d) Godkjenning av innkalling og dagsorden.

VEDTAK: Innkalling og dagsorden ble godkjent og møtet erklært for lovlig satt.

2. Rehabilitering av balkonger og diverse arbeid i bakgård

2a) Utvidelse av låneramme og låneopptak:

VEDTAK: Årsmøtet godkjenner at styret opptar felleslån slik at samlet finansiering av fasade- og balkongprosjektet utgjør inntil kr 8.000.000. Styret gis fullmakt til å inngå nødvendige låneavtaler innenfor denne rammen, herunder valg av långiver, rentevilkår og etableringskostnader.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

2b) Nedbetalingstid:

VEDTAK: Årsmøtet godkjenner at nedbetalingstiden for felleslånet settes til inntil 20 år, med annuitetsprofil, for å begrense den månedlige økningen i felleskostnader.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

2c) Fullmakt til gjennomføring og mindre justeringer:

VEDTAK: Årsmøtet gir styret fullmakt til å gjennomføre prosjektet i tråd med fremlagt redegjørelse og til å foreta nødvendige mindre justeringer i omfang og tidsplan innenfor den vedtatte kostnadsrammen, samt å fordele kostnader på seksjonene i henhold til vedtektenes fordelingsnøkkel.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Eirik Heltne
(elektronisk signert)
Møteleder

Peder Mæhle
(elektronisk signert)
Protokollvitne

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Til alle seksjonseiere i
Sameiet Gimleveien 21

Oslo, 7. juli 2025

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET GIMLEVEIEN 21

Det innkalles herved til ordinært årsmøte **torsdag 10/7-25 KL. 18.00.**
Møtet vil bli avholdt elektronisk via Microsoft Teams.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering

- a) Opptak av navnefortegnelse
- b) Valg av møteleder
- c) Valg av sekretær og 1 sameiere til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- d) Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Rehabilitering av balkonger og diverse arbeid i bakgård

Styret har innhentet tre tilbud og ønsker å signere en kontrakt med en av disse i løpet av kort tid. Tilbudene og valg av entreprenør vil bli gjennomgått på møtet. For å finansiere prosjektet ber styret om fullmakt til å ta opp et lån på inntil kr. 4 MNOK, som nedbetales over 15 år.

Hver seksjon har en stemme. Er du forhindret fra å delta kan gi du fullmakt til en annen som kan representere deg.

Med vennlig hilsen
SK Eiendom AS
Frank Kjærnes
forretningsfører

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Gimleveien 21

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Gimleveien 21 ble avholdt torsdag den 10. juli 2025 kl. 18.00 via Microsoft Teams.

Følgende ble behandlet i henhold til innkalling:

1. Konstituering

a) Opptak av navnefortegnelse

Navnefortegnelse ble foretatt. Følgende var til stede/representert:

Seksjon:	Navn:	Til stede:	Fullmakt:
1	[Redacted]		
2	[Redacted]		
3	[Redacted]		
4	[Redacted]		
5	[Redacted]		
6	[Redacted]	X	
7	[Redacted]		
8	[Redacted]		
9	[Redacted]	X	
10	[Redacted]	X	[Redacted]
11	[Redacted]		
12	[Redacted]		
13	[Redacted]		
14	[Redacted]	X	
15	[Redacted]		
16	[Redacted]		
17	[Redacted]		
18	[Redacted]		
19	[Redacted]		
20	[Redacted]		
21	[Redacted]	X	
22	[Redacted]		
23	[Redacted]		
24	[Redacted]	X	
25	[Redacted]		
26	[Redacted]	X	
27	[Redacted]	X	
28	[Redacted]		
29	[Redacted]		
30	[Redacted]		
31	[Redacted]		
32	[Redacted]	F	[Redacted]

Totalt 9 seksjoner var representert på møtet. Fra forretningsfører deltok Svein Johannessen. Knut Johannesen fra Et Godt Råd var også tilstede.

b) Valg av møteleder

VEDTAK: Eirik Heltne valgt til møteleder.

c) Valg av sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

VEDTAK: Svein Johannessen ble valgt til sekretær. Til å undertegne protokollen ble Peder Mæhle valgt.

d) Godkjenning av innkalling og dagsorden.

VEDTAK: Innkalling og dagsorden ble godkjent og møtet erklært for lovlig satt.

2. Rehabilitering av balkonger og diverse arbeid i bakgård

Møteleder gikk gjennom prosessen som ledet frem til der hvor vi er nå. Styret har innhentet flere anbud og ønsker å signere en kontrakt i løpet av kort tid. Styret ønsker å signere kontrakt med Arcon. For å finansiere prosjektet ber styret om fullmakt til å ta opp et lån på inntil kr. 4 MNOK, som nedbetales over 15 år. Det er estimert 2 måneders arbeidstid. Arbeidet varer fra kl. 07.30 – 17.00. Støyende arbeider forsøkes å gjøres på dagtid. Ønsker å starte så fort som mulig, senest tidlig august. Knut Johannesen følger opp arbeidene med de opsjonene som følger og vil arbeide tett sammen med styret under dette prosjektet. Det er lagt inn en buffer med låneopptak på kr. 4 MNOK og man håper at dette er tilstrekkelig men full oversikt har man dessverre ikke får arbeidene er kommet i gang.

Forslag til vedtak –Rehabilitering av balkonger og låneopptak

1. Styret gis fullmakt til å gjennomføre rehabilitering av balkongkonstruksjonene i samsvar med fremlagt plan og anbefalingene fra teknisk rådgiver.
2. Sameiet tar opp lån på inntil kr 4 000 000 med en nedbetalingstid på 15 år. Styret gis fullmakt til å inngå låneavtale og fastsette endelig lånebeløp og vilkår innenfor disse rammene.
3. Felleskostnadene vil økes tilsvarende lånekostnaden, fordelt etter sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven §29 og sameiets vedtekter.
4. Fordelingen gjelder alle seksjonseiere, uavhengig av om balkongen ved den enkelte seksjon er berørt i denne omgang. Arbeidet gjelder bygningens bærende konstruksjoner og omfattes av sameiets felles vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven §33 og sameiets vedtekter.

VEDTAK: Enstemmig vedtatt.

Eirik Heltne
(elektronisk signert)
Møteleder

Peder Mæhle
(elektronisk signert)
Protokollvitne

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Til alle seksjonseiere i
Sameiet Gimleveien 21

Oslo, 24. mars 2025

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET GIMLEVEIEN 21

Det innkalles herved til ordinært årsmøte **tirsdag 1/4-25 KL. 18.00.**
Møtet vil bli avholdt elektronisk via Microsoft Teams.

Til behandling foreligger:

- 1. Konstituering**
 - a) Opptak av navnefortegnelse
 - b) Valg av møteleder
 - c) Valg av sekretær og 1 sameiere til å undertegne protokollen sammen med møteleder
 - d) Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 2. Årsoppgjør**
 - a) Styrets rapport
 - b) Godkjenning av sameiets regnskap
- 3. Budsjett 2025**

Fellesutgiftene økes med 10% fra og med 1/7-25. Global Connect dekkes ved innbetaling likt pr seksjon fra og med 1/7-25. I tillegg må det kalles inn ekstra kr. 250.000 fordelt etter brøk
- 4. Valg**
 - a) Styreleder
 - b) Styremedlem
 - c) Varamedlem(er)

Hver seksjon har en stemme. Er du forhindret fra å delta kan gi du fullmakt til en annen som kan representere deg.

Med vennlig hilsen
SK Eiendom AS
Frank Kjærnes
forretningsfører

Sameiet Gimleveien 21

Årsrapport 2024

Tillitsvalgte

Styret består av følgende medlemmer:

Styreleder: Tuva Jølstad Rolfsen

Styremedlem: David Lloyd og Eirik Wik Heltne

1. Opplysninger om virksomheten

Sameiet Gimleveien 21 består av 32 seksjoner. Sameiets eiendom har gnr. 212, bnr. 415 i Oslo kommune.

2. Forsikringer

Sameiets eiendom er fullforsikret i IF, avtale nr. SP441591.1.1. Forsikringen er en fullforsikring. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte sameier må selv tegne innboforsikring.

3. Styrets arbeid

Styret har som målsetning å sikre at sameiet blir driftet effektivt og at bygården vedlikeholdes. I tillegg er beboernes sikkerhet en viktig prioritering.

Styret har hatt jevnlig kontakt utover ordinær saksbehandling. Saker blir ofte behandlet via e-post og telefon.

Viktige saker i perioden som har gått:

- Heisservice utføres av Kone med 4 besøk per år.
- Reparasjon av heis er blitt utført fortløpende etter behov.
- Schneider Electric utfører årlig kontroll av brannalarmanlegg.
- I vinterhalvåret gjør styret fortløpende vurderinger av behov for takrydning ved større snø og nedbørsmengder. Etter fjorårets snøras, har vi skrevet en avtale med *Solid Eiendoms service* som har daglige rutiner og sjekk av taket. De har ryddet det fortløpende.
- Arbeidet med prosjekt balkong er for fullt satt i gang. Se nærmere beskrivelse under viktige fokusområder for perioden som kommer.
- Det har blitt gjort en rekke sikkerhetstiltak i bygården da vi har hatt problemer med urolig oppførsel og hærverk. Vi har inngått en avtale med Securitas, endret låssystemet ned til kjeller og ekstra lås på sikringsskap er noen av tiltakene vi har vært nødt til å gjøre.
- Tuva Jølstad Rolfsen flytter fra Gimleveien 21 A, og vil fratre som styreleder, Eirik W. Heltne har sagt seg villig til å bli styreleder i 1 år.

0.1 Orden i gården:

Vi har en løpende utfordring mtp. henlagt søppel, møbler, emballasje og personlige eiendeler i bakgården, samt i kjeller. I samarbeid med vaktmester håndteres dette etter beste evne. Dette innebærer imidlertid ekstra kostnader for sameiet.

0.2 Leverandør av TV, internett og telefoni:

Vi har inngått en avtale med GlobalConnect for å få fibernett inn i bygården. Dette ble installert våren 2024 – dette har gitt alle beboere bedre og mer stabilt internett.

Viktige fokusområder i perioden som kommer:

- Vi har som nevnt startet prosessen med rehabilitering av balkonger. Vi har dessverre hatt en liten tilbake stillelse i prosessen, da denne rehabiliteringen er så omfattende at det er søknadspliktig hos Plan og Bygg og Byantikvaren. Vi får bistand fra Knut Johannsen som rådgiver i prosessen for å støtte styret i å ta de beste valgene for prosessen videre. Vi har nylig hatt en ny runde med tilbudsinnhenting fra entreprenører og det vil bli kalt inn til nytt ekstraordinært årsmøte for nærmere gjennomgang.
Vi har i denne prosessen sett at pussen på fasaden mot bakgården er i dårlig stand, og må også repareres. Dette håper vi på at kan bli gjort i samme prosess. Det vil i sammenheng med oppussingen av fasaden, også gjøres en oppgradering av bakgårdens uteområde med pergola-løsning og platting.
- Vi har nå opprettet en plattform for styret.
Vi ønsker at alle beboere kontakter styret kun på email: gimleveien21a@styremail.no. Dette for at styret skal ha bedre oversikt over henvendelser. Styret vil besvare henvendelser mellom 18-20 mandag til fredag. Kontaktes styre utenom "arbeidstid" må det være prekært.
- Styret ønsker å få orden i bakgården.
Som vi har nevnt i punkt 0.1 henettes det mye søppel, møbler etc. i bakgården. Her foreslår styret at vi leier inn en container 1 gang i året, slik at sameiets beboere kan kvitte seg med eventuelle gjenstander som ellers ville blitt hensatt i bakgården.
- Det bestilles container våren 2025. Nærmere informasjon kommer.
- Vindusvask utføres som vanlig i april 2025.
- Det har de siste månedene vært mange klager på støy utenfor sameiets husordensregler. Dette er til sjenanse for naboer som får nattesøvnen sin ødelagt. Det er viktig at alle nye leietakere blir presentert i husordensreglene når de flytter inn. Den skal signeres av leietaker, og sendes tilbake til styret.
- Styret ønsker at eiere av utleieleiligheter informerer styret om nye leietakere.
Navn, e-post adresse og telefonnummeret på beboer i bygget.
- Vi ser på mulighetene med å bytte vaktmesteravtale.

4. Økonomi

Regnskapet for 2024 viser et underskudd på 294.932 kr. Dette belastes sameiets egenkapital slik at denne var kun 25.341 kr pr 31.12. For at sameiet skal kunne betjene sine forpliktelser i 2025 foreslås følgende:

- Økning av fellesutgiftene med 10% gjeldende fom. 01.07.25.
- Innbetaling for å dekke Global Connect settes til likt pr seksjon og faktureres fra og med 01.07.25
- Styret gis fullmakt til å kalle inn ekstra midler med kr. 250.000

Dette er tatt høyde for i budsjettet for 2025. Dersom drift og vedlikehold blir mye høyere enn 100.000 kr må det kalles inn mere penger fra seksjonseierne.

I årsregnskapet er det lagt til grunn en forutsetning om fortsatt drift da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

5. Arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte.

6. Ytre miljø

Sameiets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø.

7. Likestilling

Styret består av to menn og en kvinne.

Oslo – 24.03.2025

Tuva Jølstad Rolfsen
Styreleder

Eirik Wik Hetne
Styremedlem

David Lloyd
Styremedlem

Sameiet Gimleveien 21

		Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
<u>Driftsinntekter:</u>				
	<u>Note:</u>			
Innkalte fellesutgifter		1 125 336	1 125 241	1 071 576
Diverse inntekt		0	0	0
Ekstra innkalling		0	0	420 004
Sum inntekter		<u>1 125 336</u>	<u>1 125 241</u>	<u>1 491 580</u>
<u>Utgifter:</u>				
Styrehonorar		70 000	70 000	70 000
Arbeidsgiveravgift		9 870	9 870	9 870
Strøm gårdsanlegg		120 122	135 000	126 324
Kommunale avgifter		285 817	285 200	244 483
Global Connect		60 724	0	0
Diverse kostnader	1	0	10 000	0
Drift- og vedlikehold	2	256 165	200 000	495 823
Heis		113 820	35 000	49 805
Forretningsfører		81 536	81 536	78 320
Revisjon		12 500	12 500	10 000
Vaktmester, renhold og matteleie		247 620	245 000	236 498
Brannalarmanlegg		13 270	15 000	13 638
Securitas		17 060	0	0
Skadedyr		15 210	15 000	14 667
Forsikring	3	119 137	120 000	106 372
Bankgebyrer		4 555	5 000	5 049
Sum driftsutgifter		<u>1 427 406</u>	<u>1 239 106</u>	<u>1 460 849</u>
DRIFTSRESULTAT		<u>-302 070</u>	<u>-113 865</u>	<u>30 731</u>
<u>Finansinntekter/finansutgifter:</u>				
Renteinntekter		7 138	865	250
Renteutgifter		0	0	0
Sum finansinntekter/finansutgifter		<u>7 138</u>	<u>865</u>	<u>250</u>
ÅRSRESULTAT		<u>-294 932</u>	<u>-113 000</u>	<u>30 981</u>

Sameiet Gimleveien 21

BALANSE PR. 31. DESEMBER **2024** **2023**

Eiendeler:

Omløpsmidler

Fordringer

Utestående fellesutgifter	0	0
Forskuddsbetalte kostnader	0	0
Øvrige fordringer	<u>0</u>	<u>0</u>
Sum fordringer	<u>0</u>	<u>0</u>

Bankinnskudd, kontanter o.l.

Bankinnskudd	<u>240 815</u>	<u>492 624</u>
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.	<u>240 815</u>	<u>492 624</u>

Sum omløpsmidler **240 815** **492 624**

Sum eiendeler **240 815** **492 624**

Egenkapital og gjeld:

Egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	4	<u>25 341</u>	<u>320 273</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>25 341</u>	<u>320 273</u>

Sum egenkapital **25 341** **320 273**

Gjeld

Kortsiktig gjeld

Kreditorer/Leverandørgjeld	104 680	53 001
Avsatt styrehonorar og arb.g.avgft	79 870	79 870
Forskuddsbetalte fellesutgifter	<u>30 924</u>	<u>39 480</u>
Sum kortsiktig gjeld	<u>215 474</u>	<u>172 351</u>
Sum gjeld	<u>215 474</u>	<u>172 351</u>

Sum egenkapital og gjeld **240 815** **492 624**

Oslo, 20.03.2025

Tuva Rolfsen

Eirik Heltne

David Lloyd

Sameiet Gimleveien 21

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember i regnskapsåret.

Driftsinntekter

Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hver måned.

Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende.

Fortsatt drift

I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

Note 1 - Diverse kostnader:

Diverse kostnader	0
Sum	<u>0</u>

Note 2 - Drift- og vedlikehold:

Gebyr istapper	5 000
Arbeid med takvinduer	80 000
Vinduspuss	7 000
Egenandel forsikringsskade	8 500
Container	4 624
Ny låssylinder og vrider	3 791
Diverse elektrikerarbeid, lås hovedtavle	21 498
Keyfree AS	28 146
Arbeid med balkonger	81 279
Lysmateriell, strøsand, andre innkjøp av vaktmester	<u>16 327</u>
Sum	<u>256 165</u>

Note 3 - forsikring:

If polise nr. SP441591	
Årets belastede premie	119 137
Sum	<u>119 137</u>

Note 4 - annen egenkapital:

Annen egenkapital pr. 01.01	320 273
Årets resultat	<u>-294 932</u>
Sum	<u>25 341</u>

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 3 pages before this page
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side

Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuutus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Sameiet Gimleveien 21

Oslo, 25. mars 2025

14690 14196

Uavhengig revisors beretning – Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2024

Konklusjon

Jeg har revidert Sameiet Gimleveien 21' årsregnskap som viser et underskudd på - NOK 294.932. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører er også ansvarlig for slik intern kontroll som de finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: larsharald.brinchmann@gmail.com

Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 – Holmenkollen Station 1405
www.larsharald-brinchmann.no

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god regnskapsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver jeg er profesjonelt skjønnet og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen.

I tillegg:

- identifiserer og anslår jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.
- evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av fortsatt drift forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifierer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil dato for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, struktur og innhold, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på min revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger jeg har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener jeg at styret og forretningsfører har oppfylt sine plikter til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligsameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 25. mars 2025



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

Sameiet Gimleveien 21

Budsjett	2025	Regnskap 2024
<u>Driftsinntekter:</u>		
Innkalte fellesutgifter (+10% fra 1/7-25)	1 210 558	1 125 336
Global Connect likt pr seksjon fra 1/7-25	60 726	0
Ekstra innkalling	<u>250 000</u>	<u>0</u>
Sum inntekter	<u>1 521 284</u>	<u>1 125 336</u>
<u>Utgifter:</u>		
Styrehonorar	100 000	70 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	9 870
Strøm gårdsanlegg	135 000	120 122
Kommunale avgifter	320 000	285 817
Global Connect	121 000	60 724
Diverse kostnader	10 000	0
Drift- og vedlikehold	100 000	256 165
Heis	35 000	113 820
Forretningsfører	83 576	81 536
Revisjon	15 000	12 500
Vaktmester, renhold og matteleie	258 000	247 620
Brannalarmanlegg	15 000	13 270
Securitas	100 000	17 060
Skadedyr	17 500	15 210
Forsikring	132 765	119 137
Bankgebyrer	<u>4 500</u>	<u>4 555</u>
Sum driftsutgifter	<u>1 461 441</u>	<u>1 427 406</u>
DRIFTSRESULTAT	<u>59 843</u>	<u>-302 070</u>
<u>Finansinntekter/finansutgifter:</u>		
Renteinntekter	157	7 138
Renteutgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
Sum finansinntekter/finansutgifter	<u>157</u>	<u>7 138</u>
ÅRSRESULTAT	<u>60 000</u>	<u>-294 932</u>

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Gimleveien 21

Ordinært årsmøte i Sameiet Gimleveien 21 ble avholdt tirsdag den 1. april 2025 kl. 18.00 via Microsoft Teams.

Følgende ble behandlet i henhold til innkalling:

1. Konstituering

a) Opptak av navnefortegnelse

Navnefortegnelse ble foretatt. Følgende var til stede/representert:

Seksjon:	Navn:	Til stede:	Fullmakt:
1	[Redacted]		
2	[Redacted]		
3	[Redacted]	X	
4	[Redacted]		
5	[Redacted]		
6	[Redacted]		
7	[Redacted]	X	
8	[Redacted]		
9	[Redacted]	X	
10	[Redacted]		
11	[Redacted]	X	
12	[Redacted]		
13	[Redacted]		
14	[Redacted]	X	
15	[Redacted]		
16	[Redacted]		
17	[Redacted]		
18	[Redacted]	X	
19	[Redacted]	X	
20	[Redacted]		
21	[Redacted]	X	
22	[Redacted]		
23	[Redacted]		
24	[Redacted]		
25	[Redacted]	X	
26	[Redacted]	X	
27	[Redacted]		
28	[Redacted]		
29	[Redacted]		
30	[Redacted]		
31	[Redacted]		
32	[Redacted]		

Totalt 10 seksjoner var representert på møtet. Fra forretningsfører deltok Svein Johannessen. Styreleder Tuva Rolfsen møtte også.

b) Valg av møteleder

VEDTAK: Svein Johannessen valgt til møteleder.

c) Valg av sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

VEDTAK: Svein Johannessen ble valgt til sekretær. Til å undertegne protokollen ble Eirik Heltne valgt.

d) Godkjenning av innkalling og dagsorden.

VEDTAK: Innkalling og dagsorden ble godkjent og møtet erklært for lovlig satt.

2. Årsoppgjør

a) Styrets årsrapport ble gjennomgått.

- Avtalen med Securitas er bindene med 12 mnd men det er ønskelig at den sies opp så snart det er mulig.
- Oppussing av balkonger og fasaden jobbes det videre med

VEDTAK: Styret årsrapport ble godkjent.

b) Godkjenning av sameiets regnskap for 2024

Det er utført sikkerhetstiltak i sameiet som kostet en del, samt at det ble utført flere reparasjoner på heisen i 2024.

VEDTAK: Sameiets regnskap ble godkjent.

3. Budsjett for 2025

Fellesutgiftene økes med 10% fra og med 1/7-25. Global Connect dekkes ved innbetaling likt pr seksjon fra og med 1/7-25. I tillegg må det kalles inn ekstra kr. 250.000 fordelt etter brøk.

Arbeid med balkonger og betaling av dette vil bli tatt opp i et ekstraordinært årsmøte.

VEDTAK: Styrets forslag til budsjett for 2025 ble enstemmig vedtatt.

4. Valg

Følgende ble valgt:

Styreleder Eirik Heltne	– valgt for 1 år i 2025
Styremedlem David Loyd	– valgt for 2 år i 2025
Styremedlem Peder Mæhle	– valgt for 2 år i 2025

Styret minner om e-posten til styret som er gimleveien21a@styremail.no
Info om leietaker bes også sendes til denne e-posten

Svein Johannessen
(elektronisk signert)
Møteleder

Eirik Heltne
(elektronisk signert)
Protokollvitne

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuutus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

VEDTEKTER FOR SAMEIET GIMLEVEIEN 21

Vedtatt i sameiermøte
den 30.3.2011
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

Punkt 7.1 endret i sameiermøte 22.3.2017

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Gimleveien 21, og har gårdsnummer 212 og bruksnummer 415 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 28.2.2011.

Sameiet består av 29 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner) i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 28.2.2011.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

- 2.1** Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen¹

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes

¹ Det kan vedtektsfestes at sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det. En slik regel krever tilslutning fra de sameiere det gjelder.

av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Husdyrhold²

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2. 3. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

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

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

² Det kan vedtektsfestes forbud mot husdyrhold, men bruker av seksjon kan likevel holde husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe de øvrige brukere av eiendommen.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

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

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

- 6.1** Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en

tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.³

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6.2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.

³ I sameier med både næringsseksjoner og boligseksjoner opprettet ved seksjonering etter 1.1.1998 regnes flertall etter sameierbrøk.

- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

- 7.1** Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og 2 varamedlemmer.⁴ Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet besluttet av sameiermøtet.

⁴ Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og at sameiermøtet også kan velge varamedlemmer til styret. Nærmere regler om dette vedtektsfestes.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utsifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

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

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

Sameiet Gimleveien 21

Husordensregler

Husordensreglene er å betrakte som del av sameie-/leiekontrakten, og har som formål å sikre beboerne ordnede og gode boligforhold.

1.

Forretningsfører/styret er gårdsselskapets representant og ansvarlig for at etterfølgende husordensregler blir overholdt. Husordensreglene kan bli supplert i den utstrekning forholdene gjør det påkrevet.

2.

Samtlige beboere plikter å gjøre seg kjent med husordensreglene. Beboere som er leietakere (enten ved utleie eller ved fremleie) plikter å signere skjemaet "Bekreftet mottak av Husordensregler", som bekrefter at man har gjort seg kjent med husordensreglene, og sende det til forretningsfører. Det er både utleiers og leietakers ansvar å påse at dette gjøres.

Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av uaktsomhet eller brudd på instruks gitt for teknisk og elektrisk utstyr. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av sin egen husstand, fremleietaker eller andre som seksjonseier har gitt adgang til eiendommen.

3.

Alle husets boere skal i felles interesse hjelpe til med å opprettholde ro og orden i gården.

4.

Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, korridorer, felles kjellerrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne så som kasser, bohaver, sportsartikler, barnevogner o.l. Nødutganger må ikke belemres med gjenstander som hindrer passasje.

5.

Husholdningsavfall bringes i søppelcontainere som er plassert i bakgården. Papiravfall anbringes i egen container på samme sted. Enhver forurensning av gårdsplass, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelholdere og søppelsjakter må unngås. Det er strengt forbudt å oppbevare mat eller matavfall i kjellerbodene

6.

Om vinteren skal alle vinduer i fellesområder som trappegang etc. holdes lukket. Beboerne er ansvarlige for frostskafer som skyldes overtredelse av dette. Lufting av leiligheten må bare skje ved hjelp av vinduer og balkong. Det er ikke tillatt å lufte leiligheten ved å ha entrédøren stående åpen.

7.

Inngangsdører til gården, dører til bakgården samt dører til felles kjellerområde skal til enhver tid holdes låst. Hvis dørene av praktiske årsaker må holdes åpne grunnet flytting eller lignende, plikter den enkelte å forhindre at uvedkommende kommer inn i gården. Alle beboere anmodes om å være behjelpelig med å påse at utgangsdørene holdes låst, og at ingen slippes inn uten at en er sikker på at vedkommende har tilknytning til gården.

8.

Banking av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.v. må kun foregå på gårds plass. Risting av tepper og tøy fra vinduer og balkonger er ikke tillatt.

9.

Skilt/merking for dører, ringeklokker og postkasser skal bestilles gjennom styret og kun midlertidig egen merking er tillatt.

10.

Skilter, inskripsjoner, reklame, utstillingskasser, blomsterkasser, markiser, flaggstenger, antenner etc. må ikke anbringes uten at det på forhånd er innhentet tillatelse fra styret. Stoff til markiser og blendingsstoff for verandaer uttas i samråd med styret.

11.

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være nattero i leiligheten. I denne tid må det ikke musiseres, nyttes høyttaler, forårsake sjenerende støy fra badrom, bruke vaskemaskin eller annet som kan virke sjenerende på omgivelsene. Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller drives selskapelighet i leiligheten utover kl. 23.00, skal beboerne av de tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Om dagen må det ikke musiseres eller drives musikkøvelser mer enn sammenlagt 3 timer. Høyttalere må innstilles slik at de ikke sjenerer naboene.

12.

Oppussing og annet håndverksarbeide må ikke foregå etter kl. 20.00. Oppussingsarbeider er ikke tillatt på søndager eller helligdager.

13.

Husdyr må ikke holdes uten å innhente tillatelse fra styret. Når hund skal luftes, må den følges helt ut i gården. Hunder som forstyrrer naboene, skal fjernes på forlangende. Beboere som holder hund, er ansvarlig for den skade hunder forårsaker, både overfor gården og overfor de andre beboerne.

14.

Beboerne blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han/hun er også ansvarlig for at slike husordensregler blir overholdt av hans/hennes husstand, fremleietakere eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Ordensregler vedrørende bruk av bakgården

15.

Bakgården er fellesareal for gårdens beboere. Andre har ikke adgang uten sammen med beboere.

16.

Bakgården kan benyttes alle dager fra 8.00 til 23.00.

17.

Sykler oppbevares i bakgård på eget ansvar, og evt. tap eller skade dekkes ikke av gårdens forsikringer. Mopeder, motorsykler eller andre motoriserte kjøretøy må ikke plasseres på gårdsplass med mindre skriftlig tillatelse fra styret foreligger. Sykler skal kun plasseres i sameiets sykkelstativ i bakgården.

18.

Brukerne av fellesområdene i bakgården er ansvarlig for å rydde og vaske etter seg. Matavfall må pakkes i plast eller lignende før det kastes i felles restavfallscontainer.

Nabolagsprofil

Gimleveien 21B - Nabolaget Frogner - vurdert av 409 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

Frogner plass Linje 12N, 20	2 min 0.1 km
Frogner plass Linje 12	3 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 1.3 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 5 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	13 min 1.1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	15 min 1.2 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	19 min 1.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	20 min 1.6 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	13 min 1.1 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	17 min 1.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

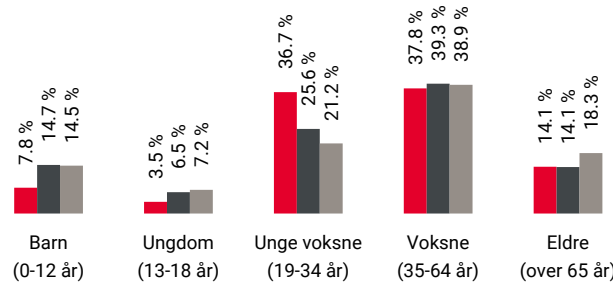
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Schafteløkken Menighets barnehage (1-5 år) 25 barn	3 min 0.2 km
Vigelandsparken barnehage (1-5 år) 49 barn	4 min 0.3 km
Nordraaksgate barnehage AI (1-5 år) 29 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Kiwi Frognerveien	2 min
Ups Pickup Point Frogner Mat	4 min



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Buss



2. Trikk



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



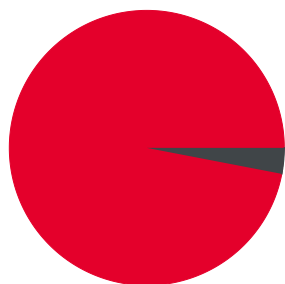
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Frognerparken Tennisanlegg	8 min	🚶
Tennis	0.7 km	
⚽ Frogner stadion	10 min	🚶
Fotball, friidrett	0.8 km	
🏟 Barry's Colosseum	13 min	🚶
🏟 SATS Colosseum	13 min	🚶

Boligmasse



■ 96% blokk
■ 3% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Valkyrien

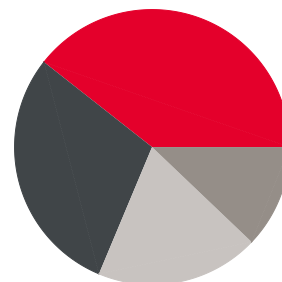
15 min



Apotek 1 Frogner

4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 39% i barnehagealder
■ 29% 6-12 år
■ 12% 13-15 år
■ 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



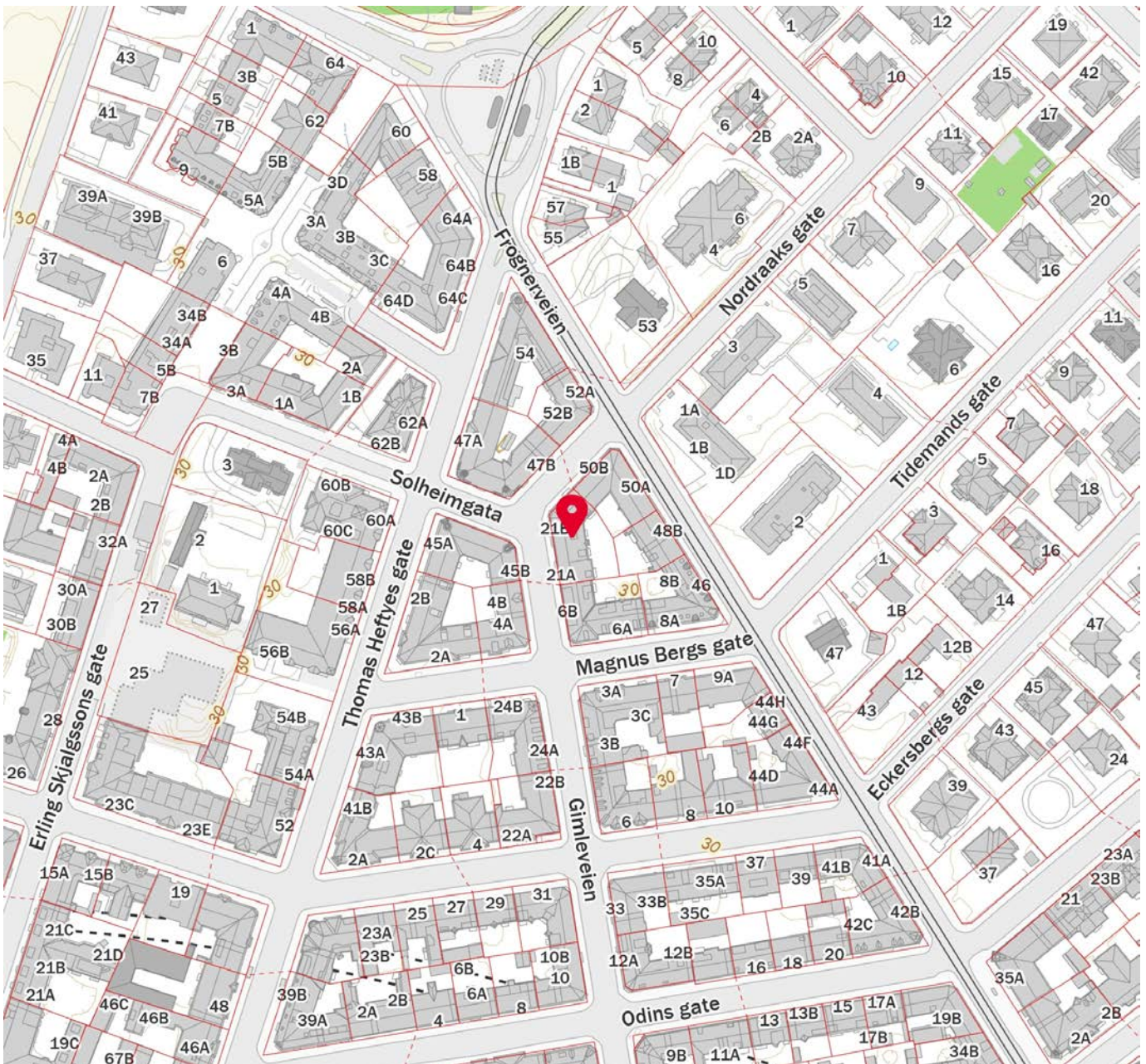
0%

56%

■ Frogner
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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 eiendom (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-antennor 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Gimleveien 21B
0266 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karianne Øiestad**Telefon:** 909 37 280
E-post: Karianne.oiestad@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre