

aktiv.





Eiendomsmegler/ Partner

Sindre Holt

Mobil 412 87 165

E-post sindre.holt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 143 997,-
Omkostn.: Kr 179 710,-
Total ink omk.: Kr 7 313 707,-
Felleskostn.: Kr 5 863,-
Selger: Malin Evylyn Møst
Robin Josdal

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1965
BRA-i/BRA Total 63/67 kvm
Tomtstr.: 628.5 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 211, bnr. 122
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1007260027

Flott 3-roms hjørneleilighet | Walk-in closet | Mulighet for parkeringsleie | Sentralt

Velkommen til en stilren og moderne 3-roms selveierleilighet med attraktiv beliggenhet på Frogner!

Boligen er gjennomført og oppgradert med nytt kjøkken og delikat flislagt badrom fra 2025. Planløsningen er både praktisk og funksjonell, med en åpen stue- og kjøkkenløsning som gir en luftig og sosial romfølelse. Stuen har gode møbleringsmuligheter og slipper inn rikelig med dagslys fra store vindusflater. Leiligheten har to gode soverom, hvor hovedsoverommet har direkte adkomst til egen walk-in-garderobe.

Det medfølger ekstern bod i kjeller.

Leiligheten kan fremheves med:

- Stilrent kjøkken fra 2025
- Moderne flislagt badrom fra 2025
- To gode soverom
- Walk-in-garderobe
- Separat vaskerom
- Radiatorvarme inkludert i felleskostnader (å konto)
- Attraktiv beliggenhet på Frogner



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	72
Ferdigattest	78
Byggetegninger	89
Formuesverdi	92
Boliginfo	93
Energiattest	97
Årsmøte	105
Protokoll årsmøte	120
Vedtekter	122
Husordensregler	130
Reguleringskart	131
Arealbekreftelse	135
Nabolagsprofil	137
Budskjema	146

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 63 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 67 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 kvm Kjellerbod.

1. etasje

BRA-i: 63 kvm Entré, kjøkken, stue, bad, vaskerom, omkleddningsrom, to soverom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Eier har påvist en stk bod i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen. Denne boden er medtatt i arealoppstillingen.

Kjellerbod er målt til ca 4 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

628.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt. Bakgården er omkranset av variert vegetasjon som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet på Frogner - like ved Bygdøy Allé og Solli Plass. Her har man et rikt og variert utvalg av blant annet fasjonable restauranter, hyggelige caféer, eksklusive nisjebutikker, servicetilbud og kulturtilbud like utenfor døren. Frogner kirke og Gimle kino er kun en kort spasertur unna.

Det er også gangavstand til grønne og vakre rekreasjonsområder som Frognerparken,

Slottsparken, Skarpsnoparken og Tinkern. I tillegg har man nærhet til sjøen - Frognerkilen og idylliske Bygdøy med badestrender, museer og naturskjønne turområder ligger ikke langt unna. Videre er det kort veg til Majorstuen, Aker Brygge, Tjuvholmen, Karl Johans gate og sentrum der man har alt av fasiliteter som for eksempel teater, kino, konserthus, butikker, restauranter, caféer, museer, historiske bygninger, severdigheter og attraksjoner.

Fra Gabels gate 49 er det enkelt å ta seg videre med offentlig kommunikasjon. Det går buss fra Bygdøy Allé, trikk fra Frognerveien og flere busser og trikker fra Solli Plass. Det er heller ikke langt til T-bane og togforbindelser fra Nationaltheateret. Området har også nærhet til barnehager, skoler og dagligvarebutikker.

Frognerstrøket tilhørte opprinnelig Frogner Hovedgård og ble innlemmet i Kristiania i 1878. Strøket er blant annet kjent for sine vakre villaeiendommer og ærverdige, gamle bygårder med fornemme ornamenter fra slutten av 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Uranienborg skole (1-10 kl.): ca. 0.7 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.): ca. 1.1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.): ca. 1.6 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.): ca. 1.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.): 2.8 km
Hartvig Nissens skole: 0.5 km
Oslo Handelsgymnasium: 0.8 km

Skillebekk barnehage (1-5 år): 0.5 km
Solrosen Steinerbarnehage (2-5 år): 0.5 km
Frogner International Pre-School (3-5 år): 0.6 km

Skolekrets

Uranienborg skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Lille Frogner allé (linje 12N) - ca. 0.1 km
Trikk: Lille Frogner allé (linje 12) - ca. 0.1 km
T-bane: Nationaltheateret (linje 1,2,3,4,5) - ca. 1.5 km
Nationaltheatret stasjon: ca. 1.5 km

Oslo S: ca. 4.5 km

Bygningssakkyndig

Lars Erik Haga Kåsin

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Området består hovedsakelig av blokker og tradisjonelle bygårder. Bygning er oppført i 1965 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Etasjeskille i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene. Fasaden er pusset og malt. Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2024.

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: P.Piech Bad & Flis AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad, herunder fullstendig pigging av gammelt bad, inkl. nytt sluk,

nye fliser, nytt toalett, ny dusj og ny baderomsservant. Tidligere var oppsett for vaskemaskin og tørketrommel

på badet, og toalettet på et separat våtrom. Dette ble også omgjort, slik at det i dag er toalett på baderommet

og vaskemaskin + tørketrommel på et separat våtrom. Det separate våtrommet som i dag benyttes som

vaskerom ble også oppgradert med nytt sluk og nye fliser på gulv.

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

Ja

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

Ja

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?

Ja

Sølvkre i toalett på tidligere bad. Badet og toalettet ble revet og bygd opp på nytt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: P.Piech Bad & Flis AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad

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

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Powerpex AS

Beskrivelse av arbeidet: Fikset oppsett til vask på bad, flytting av toalett over til baderom, herunder tilkobling av nytt toalett og sisterner, tilkobling til vask og oppvaskmaskin på kjøkkenet

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

3

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Rett elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Lagt varme under fliser i gang samt arbeid med det elektriske i forbindelse med kjøkken. I tillegg hengt opp to lysekroner.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, kjøkken, stue, bad, vaskerom, omkleddningsrom, to soverom samt en ekstern bod i kjeller.

Her får du en praktisk og romslig entré, et delikat flislagt baderom samt separat vaskerom. Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og bidrar til en luftig og sosial romfølelse. Stuen fremstår lys og trivelig med gode møbleringsmuligheter og rikelig med dagslys fra store vindusflater. Leiligheten har to gode soverom, hvor hovedsoverommet har direkte adkomst til egen walk-in-garderobe.

Standard

UTVENDIG:

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2006. Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35). Døren er utstyrt med kikkehull.

INNVENDIG:

Gulv: Flislagt gulv på bad og vaskerom. Vegg til vegg teppe på soverom. Ellers fiskebenslaminat og vanlig laminat. Gulvvarme (kabler) på bad. Gulvvarme i gang.

Vegger: Flissatte vegger på bad. Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger: Glatte, malte himlingsflater og malt strie.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,42 m. Etasjeskiller i betongkonstruksjoner fra byggeårene. Glatte, folierte innerdører. Overflater har normal og forventet bruksslitasje.

BAD:

Flislagt baderom fra 2025.

Vegger: Flissatte vegger.

Himling: Glatt, malt himlingsflate.

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler. Plasts luk med synlig membran og klemring. Servantskap med glatte, folierte fronter og servantbolle på benk. Speil med lysarmatur på vegg over servant. Dusjhjørne med foldedører, luk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri. Veggmontert toalett (med poseløsning). Mekanisk avtrekksventil på vegg.

VASKEROM:

Vegger: Flissatte vegger.

Himling: Glatt, malt himlingsflate.

Flislagt gulv. Plasts luk med synlig membran. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Naturlig avtrekksventilasjon i rommet. Avtrekksventil på vegg.

KJØKKEN:

IKEA kjøkkeninnredning fra 2025. Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt. Innredning med glatte, folierte fronter. Laminat benkeplate nedfelt keramisk i rustfritt stål. Belysning via lyslist (LED) under overskap. Glatt, malt vegg over benkeplaten. Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøøl frys. Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er registrert som installert på befaringsstidspunktet. Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Vannførende rør i plast, utført som rør-i-rør-system. Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad. Fordelerskapet har overløp med avrenning til rom med luk. Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert. Interne og synlig avløpsrør i plast. Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert. Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet. Tilluft via spalte i vindu. Radiatorer tilknyttet varmeanlegg. Sikringsskap lokalisert i felles trappegang. Automatsikringer med jordfeilbrytere.

Hovedsikring på 40 A og 5 fordelingskurser. Gulvvarme på bad og i gang. Radiatorer tilknyttet varmeanlegg.

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Toalettrom er fjernet og det er etablert vaskerom. Det er etablert et ekstra soverom. Kott/bod er omgjort til en del av soverommet- Arealet er ikke omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel.

Forhold som har fått TG2

Innvendig>Etasjeskille/gulv mot grunn:

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. I stue ble det målt planavvik utover gjeldende standard på 11 mm over en lengde på 2 meter. Forholdet vurderes innenfor rammen av TG2 og gir normalt ikke funksjonelle problemer.

Bad>Overflater gulv:

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 21 mm. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav. I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Manglende høydeforskjell mellom sluk og terskel kan medføre at vann ledes ut av baderommet ved lekkasje eller ved større vannmengder enn normalt. Dette øker risikoen for vannskader i tilstøtende rom og konstruksjoner ved et eventuelt uhell. Det anbefales å etablere tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel i henhold til gjeldende TEK. Lokal utbedring kan utføres (innebærer fjerning av fliser ved terskel). Avviket vurderes ikke å kreve akutte tiltak dersom øvrige løsninger fungerer som forutsatt, men bør inngå i planlagt vedlikehold eller rehabilitering.

Bad>Ventilasjon:

Spalte fremstår underdimensjonert i forhold til anbefalt luftmengde på våtrom. Manglende tilluft kan gi redusert ventilasjonseffekt og utilstrekkelig fjerning av fukt. Dette øker risikoen for kondens over tid. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til våtrommet, eksempelvis ved spalte under dør eller egen ventil, slik at nødvendig luftutskifting oppnås.

Vaskerom>Overflater gulv:

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 3 mm. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav. I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Manglende høydeforskjell mellom sluk og terskel kan medføre at vann ledes ut av baderommet ved lekkasje eller ved større vannmengder enn normalt. Dette øker risikoen for

vannskader i tilstøtende rom og konstruksjoner ved et eventuelt uhell.

Det anbefales å etablere tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel i henhold til gjeldende TEK. Lokal utbedring kan utføres (innebærer fjerning av fliser ved terskel).

Vaskerom>Sluk, membran og tettesjikt:

Rommet var tidligere et toalettrom. Eier opplyser at eksisterende vegger ikke er berørt ved omgjøringen til vaskerom. Kun gulv har fått nytt sluk, membran og fliser. Det vil si at det (mest sannsynlig) ikke er membran på vegger. Da det er etablert sluk, anses også rommet som et fullverdig våtrom. I små våtrom (= 4 m²) er alle vegger å regne som våtsone, og skal sikres med membran/tettesjikt. Vannbelastningen i rommet vurderes som begrenset, da eneste faste vannkilde er tilkobling for vaskemaskin. Risikoen for direkte vannpåvirkning av vegger anses som lav ved normal bruk. Det er opplyst at membran er ført noe opp på vegg, noe som bidrar til redusert fuktrisiko i overgang gulv/vegg. Samlet vurderes sannsynligheten for fuktskade på vegg som begrenset under forutsetning av at installasjoner er tette. Kjøper må derfor være klar over risikoen vedrørende manglende membran.

Det anbefales jevnlig kontroll av vanninstallasjoner og koblinger til vaskemaskin. Eventuell lekkasjesikring (f.eks. lekkasjestopper eller synlig avrenning) kan vurderes for ytterligere risikoreduksjon. Ved modernisering bør det etableres membran/tettesjikt på alle overflater.

Vaskerom>Ventilasjon:

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Rom med kun naturlig ventilasjon kan ha utilstrekkelig luftutskifting. Dette kan medføre økt risiko for kondens - med mulig negativ påvirkning på sanitær innredning.

Det anbefales å vurdere etablering av mekanisk ventilasjon slik at rommet får tilfredsstillende luftutskifting i henhold til gjeldende TEK.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Manglende tilluft kan gi redusert ventilasjonseffekt og utilstrekkelig fjerning av fukt. Dette øker risikoen for kondens over tid.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til våtrommet, eksempelvis ved spalte under dør eller egen ventil, slik at nødvendig luftutskifting oppnås.

Kjøkken>Avtrekk:

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). Ventilator med omluft (kullfilter) fjerner lukt og noe partikler, men leder ikke fukt og matos ut av boligen. Dette kan medføre at fukt og forurensninger blir værende i rommet, og over tid påvirke inneklima og overflater i kjøkkenområdet.

Det anbefales regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde funksjonen. Dersom man ønsker mer effektiv fjerning av fukt og matos, kan etablering av ventilator med avtrekk til det fri vurderes i forbindelse med oppgradering, i henhold til gjeldende TEK.

Tekniske installasjoner>Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Når leiligheten er basert på naturlig ventilasjon, er luftutskiftingen avhengig av bruk, værforhold og manuell lufting. Dette kan medføre varierende ventilasjonseffekt, og i perioder gi redusert inneklima, særlig ved høy belastning eller begrenset lufting.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Det anbefales å være bevisst på regelmessig lufting. Dersom man ønsker mer stabil og forutsigbar ventilasjon, kan etablering av mekanisk ventilasjon vurderes i forbindelse med oppgradering eller rehabilitering.

Tekniske installasjoner>Andre VVS-installasjoner:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på VVS-installasjoner som radiatorer, øker sannsynligheten for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon over tid. Det kan også forekomme behov for vedlikehold eller utskifting av enkeltkomponenter.

Anlegget bør følges opp jevnlig med tanke på lekkasjer og funksjon.

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

2025:

Nytt kjøkken. Arbeid med elektrisk og rør i forbindelse med nytt kjøkken. Utført av Rett Elektro as + Powerpex AS.

Renovering av bad. Arbeid utført av P.Piech Bad & Flis.

Flyttet toalett fra separat rom inn på bad. Gjort toalettrom om til vaskerom.

Lagt nytt gulv.

Lagt varme i gulv gang, samt nye fliser. Arbeid utført av P. Piech Bad & Flis + Rett Elektro AS.

Montert lysekrone kjøkken og stue.

2024:

Malt overflater i hele leilighet. Arbeid utført selv.

TV/Internett/Bredbånd

Internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Gabelsbo Boligsameie disponerer 8 utendørs parkeringsplasser i boligsameiets bakgård i tillegg til 3 plasser i lukket garasje tilhørende Frognerveien 22. Disse leies ut etter ansiennitet. I følge styret er parkeringsutgiften på kr 450,- per måned.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring Nuf, polisenummer SP5818027

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. 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

Oppvarming via radiatorer. Radiatorer tilknyttet varmeanlegg. Gulvvarme på bad og i gang.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger

eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

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 6 990 000

Omkostninger kjøper

6 990 000 (Prisantydning)

143 997 (Andel av fellesgjeld)

7 133 997 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

178 320 (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))

179 710 (Omkostninger totalt)

191 610 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

194 410 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

7 313 707 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 325 607 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 328 407 (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.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 485 656 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 942 622 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

67/1153

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, styrehonorar, internett, a konto oppvarming, vedlikehold, forretningsfører, vaktmester m.m.

A konto oppvarming: kr 465,00

Vedlikeholdstillegg: kr 73,00

Lån 65376: kr 1 830,00

Lån: kr 65384 422,00

Felleskostnader: kr 2 664,00

Internett: kr 409,00

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 863

Andel Fellesgjeld

Kr 143 997

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

25.02.2026

Andel fellesformue

Kr 1 800

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Gabelsbo Boligsameie

Organisasjonsnummer

994 850 954

Om sameiet

Sameiets navn er Gabelsbo Boligsameie, og har gårdsnummer 211 og bruksnummer 122 i Oslo kommune. Sameiet har adresse Gabelsgate 49, 0262 Oslo. Gabelsbo Boligsameie er i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 994850954, og har 20 boligenheter.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Styrets arbeid i 2024:

Sameiet har skiftet ut lampene til ledbelysning i fellesarealene. Sameiet har ikke planlagt større rehabilitering i 2025.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208465376

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,80%

Restsaldo 1 072 897,00

Innfrielsesdato: 30.11.2030

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208465384

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,80%

Restsaldo 768 537,00

Innfrielsesdato: 30.11.2040

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208465392

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,80%
Restsaldo 48 836,00
Innfrielsesdato: 28.02.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Regnskap/budsjett

Hentet fra styrets årsrapport 2024:
Sameiet hadde et årsresultat på NOK 282 133.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.
Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Hentet fra sameiets husordensregler:
Det må ikke holdes hund eller katt i leiligheten uten styrets samtykke. Eierne må påse at dyrene ikke sjenerer naboer. Lufting av hund i bakgård er ikke tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 211, bruksnummer 122, seksjonsnummer 1 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:

301/211/122/1:

28.10.1957 - Dokumentnr: 309272 - Best. om adkomstrett

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:122

Gjelder denne registerenheten med flere

20.08.1959 - Dokumentnr: 13323 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:122

Gjelder denne registerenheten med flere

20.08.1959 - Dokumentnr: 513322 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:122

Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.2021 - Dokumentnr: 1567074 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:97

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Rett til bruk av grunn for reparasjon og vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.1983 - Dokumentnr: 512275 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 67/1153

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 20 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest som omfatter "Rivning av våninghus", datert 02.03.1959.

Det foreligger ferdigattest som omfatter "Boligblokk", datert 25.06.1965.

Det foreligger ferdigattest som omfatter "Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner", datert 18.06.2006.

Det foreligger ferdigattest som omfatter "Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner", datert 05.05.2023.

På de originale byggetegningene er leiligheten tegnet med et soverom med åpen spisestue-løsning der hvor dagens minste soverom ligger. Et kott er innlemmet i det største soverommet.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.06.1965.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål etter reguleringsbestemmelser S-2255, datert 28.07.1977. Endret reg. best., S-2937, dater 01.10.1987.

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

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Hentet fra sameiets husordensregler:

Gebyr ved utleie NOK 2 000,-. Dekning av kostnader ifm inn- og utflytting. Utleier bestiller og bekoster navneskilt til postkasse. Leverandør Hegdehaugen Jernvarehandel.

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 tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger 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.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 500 Garantipremie/inneståelse
- 3 990 Kommunale opplysninger
- 19 990 Markedspakke
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- 0 Visninger 3790,- per stk.
- 6 725 Eierskiftegebyr (maksimalt)
- 4 000 Opplysninger forretningsfører (ca.)
- 545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 113 860

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

Sindre Holt
Eiendomsmegler/ Partner
sindre.holt@aktiv.no
Tlf: 412 87 165

Ansvarlig megler bistås av

Sindre Holt
Eiendomsmegler/ Partner
sindre.holt@aktiv.no
Tlf: 412 87 165

Leopold Mortvedt Nicolaus
Eiendomsmeglerfullmektig
leopold.mortvedt.nicolaus@aktiv.no
Tlf: 954 54 241

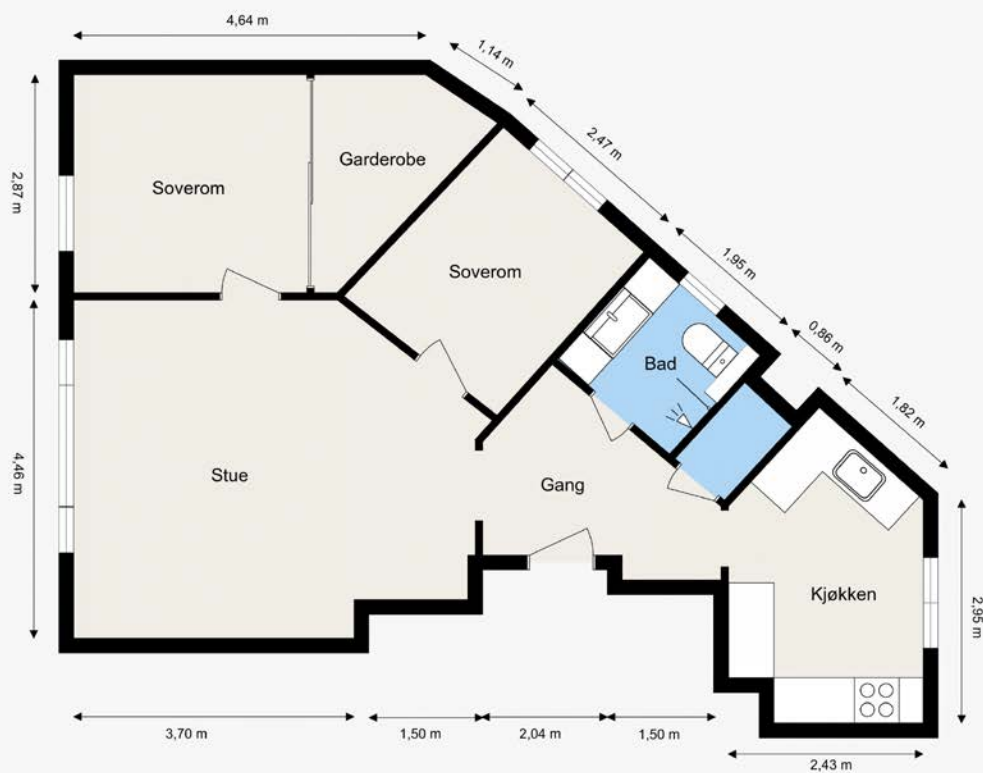
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

18.03.2026





1. Etasje
Gabels gate 49



Lars Erik Haga
Takstingenør
www.taksator.no

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







































Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Gabels gate 49, 0262 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 211, bnr. 122, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 4 m² BRA-i: 0 m²



Befaringsdato: 23.02.2026

Rapportdato: 18.03.2026

Oppdragsnr.: 22030-26080

Eiendomsverdi ref nr: U09715

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

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



Rapportansvarlig

Lars Erik Haga

Lars Erik Haga Kåsin

Uavhengig Takstingeniør

leh@taksator.no

970 45 940



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 1.etasje.
Beliggende i bydel Frogner.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalter i vinduer.
Oppvarming via radiatorer.

Flislagt badrom fra 2025.
Servantskap med glatte, folierte fronter og servantbolle på benk.
Speil med lysarmatur på vegg over servant.
Dusjhjørne med foldedører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Vaskerom
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2025.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate nedfelt keramisk i rustfritt stål.
Belysning via lyslist (LED) under overskap.
Glatt, malt vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøøl frys.

Leiligheten disponerer bod i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

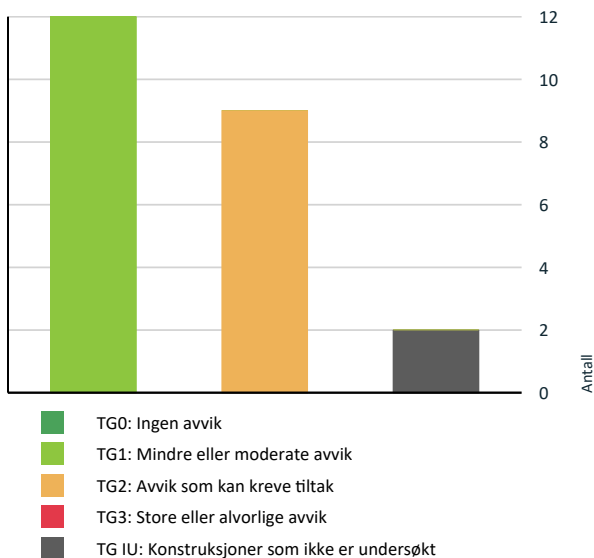
[Gå til side](#)

3-roms leilighet i 1.etasje:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Toalettrom er fjernet og det er etablert vaskerom.
Det er etablert et ekstra soverom.
kott/bod er omgjort til en del av soverommet- Arealet er ikke omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

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

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

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 1.etasje:

! TG 1J KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner
våtrom [Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)



Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 1.ETASJE:



Byggeår
1965

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2006.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det er ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og tilgjengelige observasjoner på befaringstidspunktet

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

! TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Døren er utstyrt med kikkehull.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:

Bygning er oppført i 1965 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Etasjeskille i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Fasaden er pusset og malt.

Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Drenerings levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1965, i en periode hvor datidens byggeforskrifter var gjeldende og normalt lagt til grunn ved prosjektering og utførelse.

Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.

Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.

Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.

Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.

Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.

Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNENDIG

1 TG1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:

Flislagt gulv på bad og vaskerom.

Vegg til vegg teppe på soverom.

Ellers fiskebenslaminat og vanlig laminat.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:

Flissatte vegger på bad.

Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater og malt strie.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,42 m.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Stedviseriper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

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

Tilstandsrapport

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruer hull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på badet er vurdert separat under punktet "Badet" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom).
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.

På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis lokale skjevheter.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stue:

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 11 mm over en lengde på 2 meter.

Kjøkken:

Det ble ikke målt planavvik utover gjeldende standard i rommet.

Største målbare avvik ble målt til ca. 3 mm gjennom hele rommet.

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).

Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet vurderes innenfor rammen av TG2 og gir normalt ikke funksjonelle problemer.

Tiltak:

Som et selvstendig tiltak vil dette normalt ikke være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen.

Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, folierte innerdører.

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje.

Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2025.

Det er fremlagt dokumentasjon.

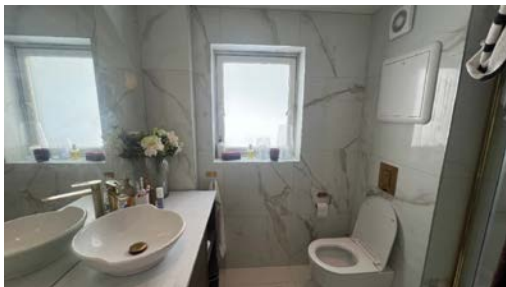
Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom

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

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

Rengjøring og vedlikehold av sluk

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



1. ETASJE > BAD

TG1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:

Flissatte vegger.

Himling:

Glatt, malt himlingsflate.

Dør er plassert innenfor definert våtsone, men er skjermet av dusjvegg som begrenser direkte vannsprut og fuktbelastning ved normal bruk. Forholdet vurderes som et mindre avvik (TG1) på nåværende tidspunkt, da dagens løsning anses å redusere risikoen for fuktrelatert slitasje. Dersom dusjveggen senere fjernes eller løsningen endres slik at døren blir mer eksponert for vann, anbefales det å behandle døren med våtromsmaling eller annen fuktbestandig overflatebehandling.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostattyrtte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 21 mm.
Dette tilfredsstiller ikke dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Manglende høydeforskjell mellom sluk og terskel kan medføre at vann ledes ut av baderommet ved lekkasje eller ved større vannmengder enn normalt. Dette øker risikoen for vannskader i tilstøtende rom og konstruksjoner ved et eventuelt uhell.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel i henhold til gjeldende TEK.

Lokal utbedring kan utføres (innebærer fjerning av fliser ved terskel). Avviket vurderes ikke å kreve akutte tiltak dersom øvrige løsninger fungerer som forutsatt, men bør inngå i planlagt vedlikehold eller rehabilitering.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig membran og klemring.

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



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte, folierte fronter og servantbolle på benk.

Speil med lysarmatur på vegg over servant.

Dusjhjørne med foldedører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostattyrtt blandebatteri.

Veggmontert toalett (med poseløsning).

Tilstandsrapport

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på beforingen og det var ingen indikasjoner på fukt på beforingstidspunktet.

Overflater og innredning er vurdert opp mot alder og forventet bruk, uten at det på beforingstidspunktet er observert forhold som indikerer unormal slitasje eller redusert funksjon.

Mindre overflateavvik kan likevel forekomme på bad som følge av normal bruk og varierende luftfuktighet.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventil på vegg.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Spalte fremstår underdimensjonert i forhold til anbefalt luftmengde på våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Manglende tilluft kan gi redusert ventilasjonseffekt og utilstrekkelig fjerning av fukt. Dette øker risikoen for kondens over tid.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til våtrommet, eksempelvis ved spalte under dør eller egen ventil, slik at nødvendig luftutskifting oppnås.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (betong).

Baderommet er også under 5 år, og det foreligger dokumentasjon. Det er derfor ikke påkrevd med hulltaking.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor (Protimeter MMS 2) på beforingen, og det var ikke utslag utover normale verdier.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom

Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom

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

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.

Tilstandsrapport

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

Rengjøring og vedlikehold av sluk

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



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 3 mm.
Dette tilfredsstiller ikke dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Manglende høydeforskjell mellom sluk og terskel kan medføre at vann ledes ut av baderommet ved lekkasje eller ved større vannmengder enn normalt. Dette øker risikoen for vannskader i tilstøtende rom og konstruksjoner ved et eventuelt uhell.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel i henhold til gjeldende TEK. Lokal utbedring kan utføres (innebærer fjerning av fliser ved terskel).

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1) Rommet var tidligere et toalettrom. Eier opplyser at eksisterende vegger ikke er berørt ved omgjøringen til vaskerom. Kun gulv har fått nytt sluk, membran og fliser.

Det vil si at det (mest sannsynlig) ikke er membran på vegger. Da det er etablert sluk, anses også rommet som et fullverdig våtrom. I små våtrom ($\leq 4 \text{ m}^2$) er alle vegger å regne som våtsone, og skal sikres med membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1)

Konsekvens:

Vannbelastningen i rommet vurderes som begrenset, da eneste faste vannkilde er tilkobling for vaskemaskin. Risikoen for direkte vannpåvirkning av vegger anses som lav ved normal bruk. Det er opplyst at membran er ført noe opp på vegg, noe som bidrar til redusert fuktrisiko i overgang gulv/vegg. Samlet vurderes sannsynligheten for fuktskade på vegg som begrenset under forutsetning av at installasjoner er tette. Kjøper må derfor være klar over risikoen vedrørende manglende membran.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av vanninstallasjoner og koblinger til vaskemaskin. Eventuell lekkasjesikring (f.eks. lekkasjestopper eller synlig avrenning) kan vurderes for ytterligere risikoreduksjon. Ved modernisering bør det etableres membran/tettesjikt på alle overflater.



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtreksventil på vegg.

Tilstandsrapport

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1) Rommet har kun naturlig ventilasjon.

2) Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1)

Konsekvens:

Rom med kun naturlig ventilasjon kan ha utilstrekkelig luftutskifting.

Dette kan medføre økt risiko for kondens - med mulig negativ påvirkning på sanitær innredning.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere etablering av mekanisk ventilasjon slik at rommet får tilfredsstillende luftutskifting i henhold til gjeldende TEK.

2)

Konsekvens:

Manglende tilluft kan gi redusert ventilasjonseffekt og utilstrekkelig fjerning av fukt. Dette øker risikoen for kondens over tid.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til våtrommet, eksempelvis ved spalte under dør eller egen ventil, slik at nødvendig luftutskifting oppnås.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (betong).

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor (Protimeter MMS 2) på befaringen, og det var ikke utslag utover normale verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning fra 2025.

Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.

Innredning med glatte, folierte fronter.

Laminat benkeplate nedfelt keramisk i rustfritt stål.

Belysning via lyslist (LED) under overskap.

Glatt, malt vegg over benkeplaten.

Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl frys.

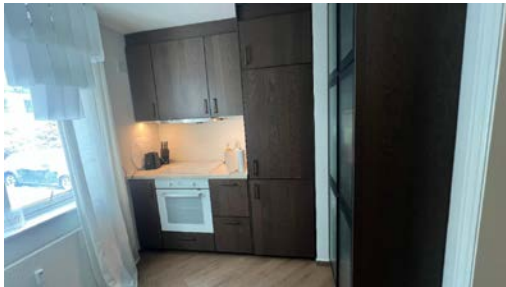
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er registrert som installert på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Normal forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Ventilator med omluft (kullfilter) fjerner lukt og noe partikler, men leder ikke fukt og matos ut av boligen. Dette kan medføre at fukt og forurensninger blir værende i rommet, og over tid påvirke innneklima og overflater i kjøkkenområdet.

Tiltak:

Det anbefales regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde funksjonen. Dersom man ønsker mer effektiv fjerning av fukt og matos, kan etablering av ventilator med avtrekk til det fri vurderes i forbindelse med oppgradering, i henhold til gjeldende TEK.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i plast, utført som rør-i-rør-system.

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.

Fordelerskapet har overløp med avrenning til rom med sluk.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.

Rørføringer er i hovedsak skjult i vegger og konstruksjoner eller innkasset, og vurderingen er derfor begrenset til synlige deler på befaringstidspunktet. Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje eller andre avvik ved denne kontrollen.

Tilstandsrapport

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner samt opplysninger gitt av eier, som opplyser at anlegget fungerer som forutsatt.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalte i vindu.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Når leiligheten er basert på naturlig ventilasjon, er luftutskiftingen avhengig av bruk, værforhold og manuell lufting. Dette kan medføre varierende ventilasjonseffekt, og i perioder gi redusert inneluft, særlig ved høy belastning eller begrenset lufting.

Tiltak:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Det anbefales å være bevisst på regelmessig lufting. Dersom man ønsker mer stabil og forutsigbar ventilasjon, kan etablering av mekanisk ventilasjon vurderes i forbindelse med oppgradering eller rehabilitering.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet varmeanlegg.

Tilstandsrapport

Det er ikke opplyst om feil eller mangler knyttet til bygningsdelen, og det ble på befaringstidspunktet ikke observert synlige tegn til lekkasje.

Øvrig anlegg er ikke teknisk vurdert, og effekt eller reguleringsfunksjon er ikke målt.

Tilstandsgrad er fastsatt basert på visuelle observasjoner ved befaring, samt opplysninger gitt av eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på VVS-installasjoner som radiatorer, øker sannsynligheten for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon over tid. Det kan også forekomme behov for vedlikehold eller utskifting av enkeltkomponenter.

Tiltak:

Anlegget bør følges opp jevnlig med tanke på lekkasjer og funksjon.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.

Hovedsikring på 40 A og 5 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

Følgende samsvarserklæring er fremlagt:

"Bad : Montert stikkontakt, vifte, 4 downlighter, 2 x bryter, 1 dimmer, speilbelysning 1 termostat og varmekabel på bad.

Gang : Lagt varmekabel i gangen, montert termostat og stikkontakt.

Varkerom : Lagt ny kurs til vaskerom, erstattet gammel bryter.

Kjøkken : Montert stikkontakt til stekeovn, vifte, oppvaskmaskin, 2

x stikk over skapp, kjøleskap, stikk i gangen, stikk

under skap, lampe, erstattet 2 stikkontakter over benk, ny komfyrvakt"

- Datert 2024-12-02

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

Ja Ja, så vidt kjent. Vi har kun fått arbeid fra Rett Elektro AS 2025 Vet ikke hvem som utført arbeid for tidligere eiere (før 2024)

Takstmann:

Det er ikke kjent hva som er utført fra tidligere eier(e).

Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Alle arbeider etter 1999, skal ha samsvarserklæring.

Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

I denne leiligheten foreligger det samsvarserklæring på de arbeidenen som er beskrevet over.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Siste arbeid på elektrisk var i 2025.

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

Nei

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

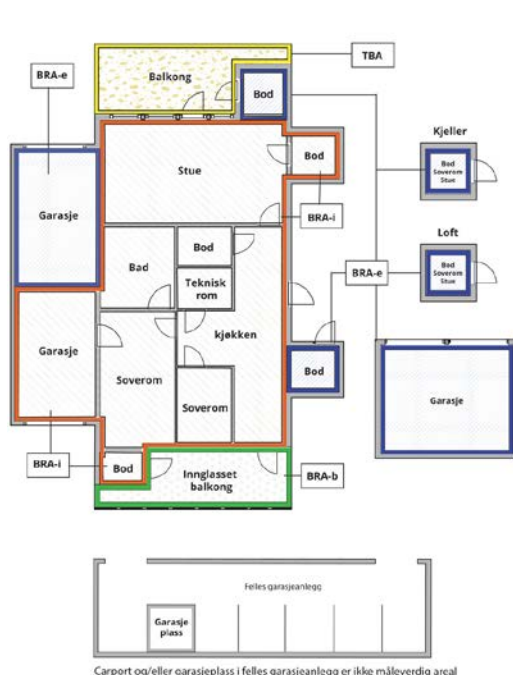
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet i 1.etasje:

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje					
Kjeller (bod)		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, kjøkken, stue, bad, vaskerom, omklæringsrom, to soverom		
Kjeller (bod)		Bod	

Kommentar

Entré/gang, bad, vaskerom, to soverom, kjøkken og stue.

Eier har påvist en stk bod i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen.
Denne boden er medtatt i arealoppstillingen.

Kjellerbod er målt til ca 4 m².

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegning er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygge/plassbygge skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Toalettrom er fjernet og det er etablert vaskerom.

Det er etablert et ekstra soverom.

kott/bod er omgjort til en del av soverommet- Arealet er ikke omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier har oversendt følgende liste:

2024- Malt overflater i hele leilighet. Arbeid utført selv
2025- Nytt kjøkken. Arbeid med elektrisk og rør i forbindelse med nytt kjøkken. Utført av Rett Elektro AS+ Powerpex AS
2025- Totalrenovering bad. Arbeid utført av P.Piech Bad & Flis
2025- Flyttet toalett fra separat rom inn på bad. Gjort toalettrom om til vaskerom
2025 - Lagt nytt gulv.
2025 - Lagt varme i gulv gang, samt nye fliser. Arbeid utført av P.Piech Bad & Flis + Rett Elektro AS
2025 - montert lysekrone kjøkken og stue

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Robin Josdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	211	122		1	629 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Gabels gate 49

Hjemmelshaver

Møst Malin Evylyn, Josdal Robin

Kommentar

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet på Frogner - like ved Bygdøy Allé og Solli Plass. Her har man et rikt og variert utvalg av blant annet fasjonable restauranter, hyggelige caféer, eksklusive nisjebutikker, servicetilbud og kulturtilbud like utenfor døren. Frogner kirke og Gimle kino er kun en kort spasertur unna.

Det er også gangavstand til grønne og vakre rekreasjonsområder som Frognerparken, Slottsparken, Skarpsnoparken og Tinkern. I tillegg har man nærhet til sjøen - Frognerkilen og idylliske Bygdøy med badestrender, museer og naturskjønne turområder ligger ikke langt unna. Videre er det kort veg til Majorstua, Aker Brygge, Tjuvholmen, Karl Johans gate og sentrum der man har alt av fasiliteter som for eksempel teater, kino, konserthus, butikker, restauranter, caféer, museer, historiske bygninger, severdigheter og attraksjoner.

Fra Gabels gate 49 er det enkelt å ta seg videre med offentlig kommunikasjon. Det går buss fra Bygdøy Allé, trikk fra Frognerveien og flere busser og trikker fra Solli Plass. Det er heller ikke langt til T-bane og togforbindelser fra Nationaltheateret. Området har også nærhet til barnehager, skoler og dagligvarebutikker.

Frognerstrøket tilhørte opprinnelig Frogner Hovedgård og ble innlemmet i Kristiania i 1878. Strøket er blant annet kjent for sine vakre villaeiendommer og æverdige, gamle bygårder med fornemme ornamenter fra slutten av 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet.

Om tomten

Bakgården er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokker og tradisjonelle bygårder.

Bygning er oppført i 1965 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Etasjeskille i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Fasaden er pusset og malt.

Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



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

Robin Josdal

Malin Evylyn Møst

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2024
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Gabels Gate 49

0262 Oslo

0301-211/122/0/1



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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: P.Piech Bad & Flis AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad, herunder fullstendig pigging av gammelt bad, inkl. nytt sluk, nye fliser, nytt toalett, ny dusj og ny baderomsservant. Tidligere var oppsett for vaskemaskin og tørketrommel på badet, og toalettet på et separat våtrom. Dette ble også omgjort, slik at det i dag er toalett på baderommet og vaskemaskin + tørketrommel på et separat våtrom. Det separate våtrommet som i dag benyttes som vaskerom ble også oppgradert med nytt sluk og nye fliser på gulv.

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

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

På

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

♦ Ja

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?

♦ Ja

Sølvkre i toalett på tidligere bad. Badet og toalettet ble revet og bygd opp på nytt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: P.Piech Bad & Flis AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad

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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Powerpex AS

Beskrivelse av arbeidet: Fikset oppsett til vask på bad, flytting av toalett over til baderom, herunder tilkobling av nytt toalett og sisterne, tilkobling til vask og oppvaskmaskin på kjøkkenet

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?



♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Rett elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Lagt varme under fliser i gang samt arbeid med det elektriske i forbindelse med kjøkken. I tillegg hengt opp to lysekroner.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Arbeidssted	Gabelgate 49.	Tegn. nr.	8-9-10-11-12-13-14
Arbeidsart	Nybygg.	Innlever	24/2-59.
Bygningens art	Boligblokk. Bygge og Boliglaget for Norges Banks funksjoner		
Byggherre	v/fullm. Vigleik Nielsen, Norges Bank.		
Byggemelder	arkitekt Erik Eikrann Drømmensveien 54 b.		

Dato

6. oktober 1959. FG/Krw

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:

Se vedlagte gjenpart av brannvesenets uttalelser av 27/4- og 26/6-59.
Se videre vedlagte gjenpart av uttalelser fra: helserådet (22-4-59),
og 21/8-59, vann- og kloakkvesenet av 8/6- og byplankontoret 10/4-59.
Det tas forbehold vedr. konstruksjonen av terrassen over 5. etasje.
Rekkverket kan ikke utføres som antydnet på detaljsnittet 1 1:50.
Vedr. de statiske forhold i forbindelse med yttervegger av 25 cm. siporex
samt varmeisolasjonen må dette redegjøres for når statiske beregninger
sendes inn.
Samtlige trapper må gis gode stigningsforhold. Trappens fri bredde
må være minst 1.10 m.
Vinduene må kunne pusses farefritt eller må slå inn.
Tilfluktsrommet må forsynes med sluse og må beregnes for 45 personer.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omslående side, punktene **I, III, IV, V, VI, VII**

og til «Alminnelige bestemmelser» på **1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 15, 17, 20**

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen.
Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- | | |
|--|--|
| ☒ A. ansvarshavende være godkjent. | ☐ D. gjenpart av tingfest erklæring være innlevert, påført byskrivarens kvittering. |
| ☒ B. tegningene være stemplet av Byggeldøvekontoret, Roald Amundsens gt. 4. | ☒ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet. |
| ☒ C. 1. melding foreliggende fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelses-spørsmålet er ordnet. | ☒ F. ventilasjonsanlegget være godkjent. |
| ☐ C. 2. spørsmål om er, ev. eventuelt avstøise av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor. | ☒ G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent. |
| | ☒ H. sivilforsvarets godkjenning av tilfluktsrommet foreliggende. |
| | ☐ 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 utstrækning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad

hem

Finn Niersten

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

25. mai 1960.

Arkitekt Eirik Eikrann,
Drammensveien 54 b,

O s l o.

arkitekt Sundve

IS/Krw 59/425

Gabelsgate 49. Boligblokk.
Byggherre: Bygge- og Boliglaget for Norges Banks funksjonærer.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempelnr. 15-16-17-18-19-20-21-22-23-25-26 samt brev av 21/3-60 approberes på følgende vilkår:

Det forutsettes at gesimsene til det anmeldte bygg flukter med gesimser til nabobygget Gabelsgt. 47, som vist på tegning med vårt stempelnr. 26.

Forsvrig må netto romhøyde være 2.45 m.

De nye tegningene tillates ikke nyttet på byggeplassen før de er stemplet godkjent av Byggeløyvekontoret.

Tidligere approberte tegninger, våre stempelnr. 8-9-10-11-12-13-14 utgår og må makuleres.

Forsvrig vises til tidligere approbasjonsskriv.

Oslo bygningskontroll.

A. Gjerstad
bem

I. Sundve



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHJEMSVEIEN 51H • 4172 00

KOPI

Oslo, den 25/6-1965.

GH/kl.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gabelsgt. 49.

Arbeidets art
**Nybygg.
Bygningens art
Boligblokk.**

Byggherre
**Bygge- og Boliglag for Norges Banks funksjonærer v/fuldm. Vigleik Nielsen
Byggemeldsr Bankplassen 1, Oslo - 1.**

Arkitekt **Birik Eikrann Drammensveien 54 b, Oslo - 2.**

Ansvarshavende
Siv. ing. Per Børating, c/o Ing. Jon Bech, Haraldrudveien 5, Oslo - 5.

Journlnr.
59/425

Avsluttende synsforretning
28/10-1963.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktingenieur
G. Heber.

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreliggende tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Arbeidssted	Gabelsgate 49.	59/419.
Arbeidets art	rivning av våningshus.	23/2-59.
Bygningens art	Bygge og Boliglaget for Norges Banks funksjonærer	
Byggherre	v/fullm. Vigleik Nielsen, Norges Bank.	
Prosjektleder	Arkitekt Erik Eikrann Drammensveien 54 b.	
Ansvarshavende	Peter Kikle, Bygdøy Alle 28 b. tlf. 440313.	

T.Bj/BV.

Melding om nedrivning på ovennevnte eiendom approberes.

Rivningsarbeidet tillates igangsatt på betingelse av at gjeldende regler for nedrivning av bygninger følges, og på følgende vilkår:

Før arbeidet påbegynnes må følgende etater varsles på nytt:

Elektrisitetsverket

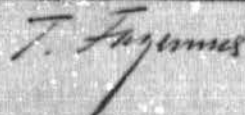
Gassverket

Telefonanlegget

Det må videre påses at plugging av ledninger for vann og kloakk er utført av autorisert rørlegger.

Oslo bygningskontroll, den 2. mars 1959


Thor Bjørnseth



Arbeidsinnhegning og stillas mot gate må meldes på særskilt blankett. Andre nødvendige stillaser må utføres etter gjeldende forskrifter.

Rivning av våningshus.

Adressert Gabelsgt.49	Matr.nr. Gabels gt.49	J.nr. 59/419/HF.
---------------------------------	---------------------------------	----------------------------

Byggherre

Bygge og Holiglaget for Norges
Banks funksjonærer v/fu lm.
Vigleik Nielsen,
Norges Bank,
Bankplassen 4, Oslo.

Ansvarshavende

Herr Petter Kihle,
Bygdøy allé 28 b,
Oslo.

Dato

13. juni 1960.

Det attesteres at rivningsarbeidet er utført.

Bygningssjef

H. Greftegreff



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

AS Melbye Heisservice
PB. 212, Økern
0510 OSLO

29 DES. 2005

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200513338-3
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Vivi Larsen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	GABELS GATE 49	Eiendom:	211/122/0/0
Tiltakshaver:	Gabelsbo Boligsameie	Adresse:	c/o Asker og Bærum BBL AL PB 385, 1301 SANDVIKA
Søker:	AS Melbye Heisservice	Adresse:	PB. 212, Økern, 0510 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

TILLATELSE TIL ENKLE TILTAK - GABELS GATE 49

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 95 b.

Søknaden omfatter modernisering av heis med løpenr. 3925.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 e og § 95 b godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten 10.11.2005. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte ansvarsretter.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Søknaden:

Heisens komponenter vil bli plassert der de befinner seg i dag, og hastighet og nyttelast forblir uforandret. Det skal monteres ny maskin med 2-hastigheters motor, monteres nytt styreskap og stoldør, nye tablåer og elektrisk installasjon i sjakt og maskinrom monteres nytt.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 02180
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Godkjenninger

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
921413203 AS Melbye Heisservice	SØK tiltaksklasse 3, ansvarlig søker for heis PRO/KPR og UTF/KUT tiltaksklasse 3, prosjektering/ kontroll av prosjektering og utførelse/kontroll av utførelse av heis

Spesielle forhold:

Søknaden var ikke vedlagt tegninger eller kart. I dette tilfellet finner etaten det tilstrekkelig med innsendt dokumentasjon, da det gjelder modernisering av eksisterende heis.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til bolig i S-2255, stadfestet 28.07.1977, med senere endringer 01.10.1987.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Plan- og bygningsetaten finner det omsøkte tiltak gjennomførbart innenfor plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og vedtekter.

Avfallsplan:

Forenklet avfallsplan datert 03.11.2005 er godkjent.

Kontroll:

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Løfteinnretninger/heis:

Det gjøres oppmerksomt på at driftstillatelse for løfteinnretninger ikke vil bli gitt før det foreligger heisteknisk dokumentasjon som er beskrevet i veileder for løfteinnretninger nr 72-0573.

Ferdigstillelse:

Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter

Bolig tett by, Elektronisk


Mari Helene Slagsvold
For avdelingsenhetsleder


Vivi Larsen
saksbehandler

Kopi til:

Gabelsbo Boligsameie, c/o Asker og Bærum BBL AL PB 385, 1301, SANDVIKA

Vedlegg:

Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Informasjon om elektronisk saksbehandling

Håndblad 88-4010

Orientering om klageadgang



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Melbye Heisservice AS
Postboks 212 Økern
0510 OSLO

Dato: **18 DES. 2006**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200513338-6
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Vivi Larsen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	GABELS GATE 49	Eiendom:	211/122/0/0
Tiltakshaver:	Gabelsbo Boligsameie	Adresse:	c/o Asker og Bærum BBL AL PB 385, 1301 SANDVIKA
Søker:	AS Melbye Heisservice	Adresse:	PB. 212, Økern, 0510 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - GABELS GATE 49

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.

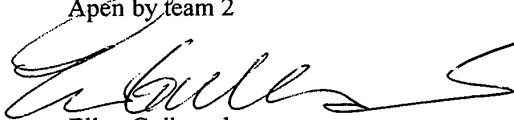
Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2


Ellen Gulbrandsen
for avdelingsenhetsleder


Vivi Larsen
saksbehandler

Kopi til: Gabelsbo Boligsameie, c/o Asker og Bærum BBL AL PB 385, 1301, SANDVIKA



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Indigo arkitekter AS
Gjettumveien 121 C
1346 GJETTUM

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 05.05.2023
201100878 - 7
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: GABELS GATE 49 Eiendom: 211/122/0/0
Tiltakshaver: Gabelsbo Boligsameie v/styret Søker: Indigo arkitekter AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Gabels gate 49

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vann- og avløpsstammer og rehabilitering av 24 bad, mottatt 26.04.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201100878			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Eksisterende plan 1	V30.01.01	14.09.2010	1/9
Eksisterende plan 2	V30.02.01	14.09.2010	1/10
Eksisterende plan 3	V30.03.01	14.09.2010	1/11
Eksisterende plan 4	V30.04.01	14.09.2010	1/12
Eksisterende plan 5	V30.05.01	08.09.2010	1/13
Eksisterende plan 6	V30.06.01	08.09.2010	1/14



Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Karine Bue Iversen - saksbehandler

Gaute Dekko - prosjektleder

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

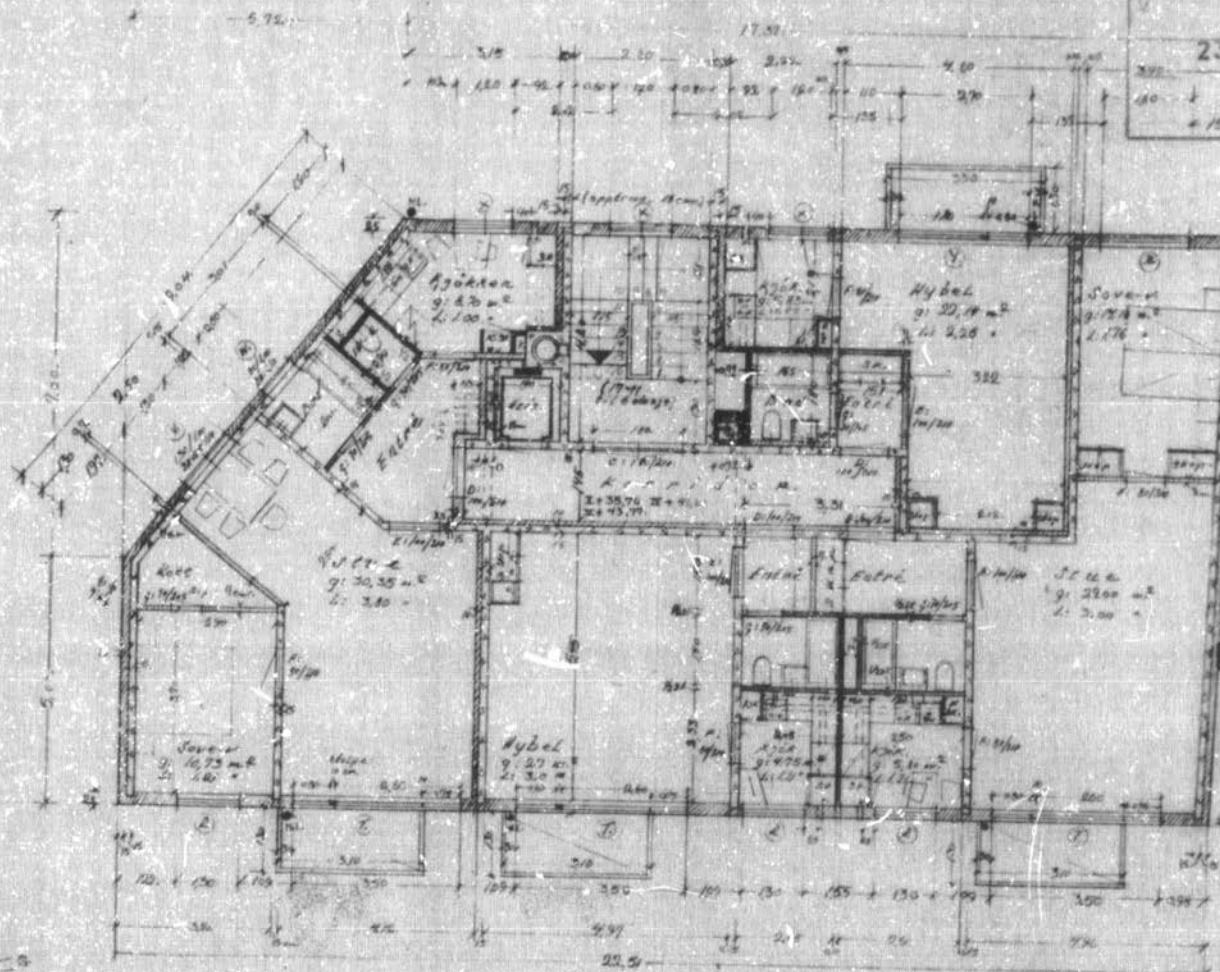
Kopi til:

Gabelsbo Boligsameie v/styret, Gabels gate 49, 0262 OSLO

ALLE MÅLER KÄRMÅL!

NEDFOTOGRAFERET - 19 X

KONTROLL
ATT
23 MAR 1960



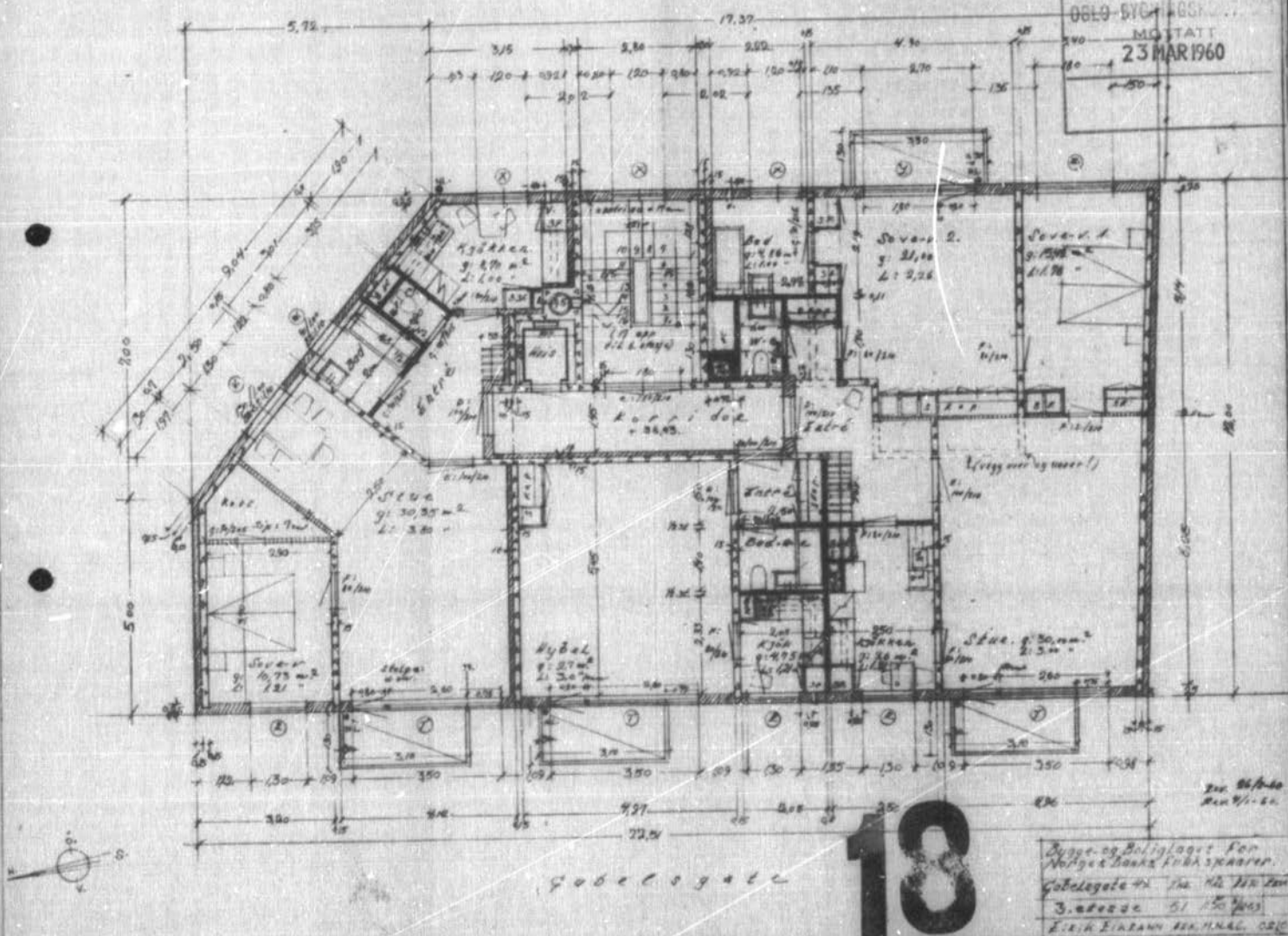
Bygget og indlagt af
Norges Bank Byggeselskab
Gabelsgate 72 Tr. 14. Dato for
2. og 3. etage 50 m/1959
Plan: E. K. R. 100. 100. 100.

ALLT MÅL ER KARMMÅL !

NEDFOTOGRAERT- 19 X

06L9-SYCH-GSFC

MO TATT
23 MAR 1960





Skatteetaten

Dato
24.02.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

HEDDA TENGESDAL JOHNSEN
Middelthuns gate 17C H0503
0368 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 211 Bnr 122 Fnr 0 Snr 1

Eiendommens adresse:

Gabels gate 49, 0262 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 485 656
Som sekundærbolig:	kr 5 942 622

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Gabrielsen & Partners Frogner AS
Aktiv avd. Frogner v/Hedda Tengedal Johnsen
Frognerveien 22, 0263 OSLO
E-post: hedda.tengedal.johnsen@aktiv.no

Deres ref.: 1007260027 . Vår ref.: 0400-1-01

Dato: 25.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Gabelsbo Boligsameie
Organisasjonsnr: 994850954
Seksjonseier: Møst, Malin Evylyn
Medeier: Josdal, Robin
Leilighetsnummer: 01
Adresse: Gabels Gate 49, 0262 OSLO
Seksjonsnummer: 1
Gnr. 211
Bnr. 122

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer SP5818027.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

01.01.2026: Kostnad for bredbånd skilles ut fra "Felleskostnader" og opprettes som separat post på felleskostnadfakturaene til eierne. Tidligere fra denne kostnade fordelt jf. tinglyst eierbrøk, og vil fra 1. januar bli fakturert med likt beløp pr seksjon. Dette innebærer at boen får redusert månedlig totalbeløp mens andre får høyere.

Felleskostnader reduseres 15,16 % Internett kr 409,-/seksjon/mnd.

Parkering: 8 parkeringsplasser i bakgård og 3 garasjeplasser tilhørende Frognerveien 22. Energiavregning: Ista Norge AS gjennomfører årlig avregning av energi/fjernvarme

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208465376
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,80%
Restsaldo 1 072 897,00
Innfrielsesdato: 30.11.2030
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208465384
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,80%
Restsaldo 768 537,00
Innfrielsesdato: 30.11.2040
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208465392
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	48 836,00
Innfrielsesdato:	28.02.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 863,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	465,00	
Vedlikeholdstillegg	73,00	
Lån 65376	1 830,00	
Lån 65384	422,00	
Felleskostnader	2 664,00	
Internett	409,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	126,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 626,-
Annen formue:	1 800,-
Gjeld:	145 690,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208465376
Restsaldo:	92 299,88
Kapitalkostnader:	1 875,77
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208465384
Restsaldo:	48 858,65
Kapitalkostnader:	439,67
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208465392
Restsaldo:	2 838,24
Kapitalkostnader:	229,98
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 143 996,74,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Heidi Romsaas pr. e-post: heidi.romsaas@obos.no eller telefon: 22 86 83 77.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Terje Sørhuus pr. e-post: terje.sorhuus@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Elisabeth Nygaard, e-post:

gabelsbo@styrommet.no

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

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

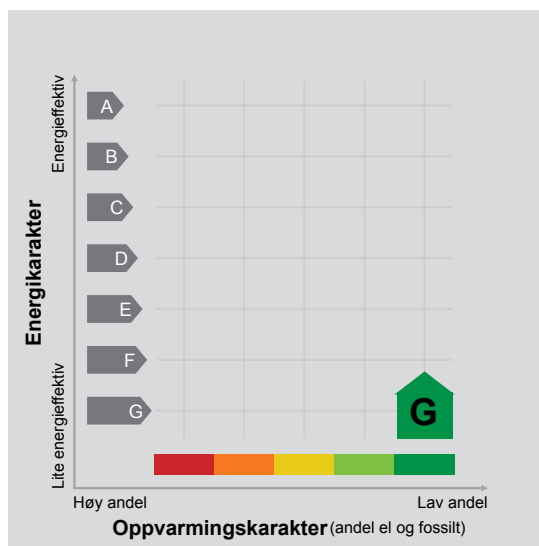
Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

ENERGIATTEST

Adresse	Gabels gate 49
Postnummer	0262
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	211
Bruksnummer	122
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80493509
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	3b2f46e2-9c31-45f4-8db4-c5e8a378d81e
Dato	04.04.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Montering tetningslister**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Slå el.apparater helt av**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1961
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	63
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gabels gate 49
Postnummer: 0262
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0101
Dato: 04.04.2024 14:43:15
Energimerkenummer: 3b2f46e2-9c31-45f4-8db4-c5e8a378d81e

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 211
Bruksnummer: 122
Seksjonsnummer: 1
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80493509

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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: 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 5: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 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: 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 13: 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 14: 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 persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: 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 varmeanlegg**Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus**

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 23: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 400

GABELSBO BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i GABELSBO BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. april kl. 18:00 og lukker 1. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/400>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i GABELSBO BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Terje Sørhuus er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Martin Lauritz Wiborg og Stian List og er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 40 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Iht. Vedtektenes § 15 om styrets sammensetning skal boligsameiet ledes av et styre på tre medlemmer. Det velges inntil to varamenn. Styret og varamenn velges av årsmøtet. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år.

Berit Foss foreslås som varamedlem for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Berit Foss
-

Styrets årsrapport

Styrets rapport 2024 for Gabelsbo Boligsameie

Styret består av:

Styreleder, Elisabeth Nygaard

Styremedlem, Martin L Skaarberg Wiborg

Styremedlem, Stian Listog

Styremedlem, Berit Halstensen Foss

Forretnings- og regnskapsførsel;

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forsikring:

Bygget er forsikret i IF Skadeforsikring.

Generelle opplysninger om Gabelsbo Boligsameie:

Gabelsbo Boligsameie er i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med

organisasjonsnummer 994850954, og har 20 boligenheter.

Økonomi:

Sameiet hadde et årsresultat på NOK 282 133. Sameiet har hatt en anstrengt likviditet i 2024. Dette skyldes spesielt økte rentekostnader, økte kostnader på brensel og strøm, renovasjon, heiskontroll, og andre eksterne tjenester som er nødvendige. Det medførte at styret besluttet nødvendigheten av å innføre ekstraordinære innbetalinger i 2024, henholdsvis på NOK 200 000 og NOK 100 000. I tillegg ble det besluttet økning av felleskostnader på 50%, fordelt på brøk, med effekt fra 01. januar 2025.

Økonomien i Sameiet er fortsatt anstrengt, men vil avvente til over sommeren for eventuelle nye tiltak.

Brannsikringsutstyr:

Årlig kontroll av brannsikkerhet, herunder brannslukningsapparater og røykvarslere ble gjennomført av Norsk Brannvern i mars 2024. Ansvar for å oppfylle kravene til røykvarslere og brannslukningsutstyr i boenhetene ligger hos hver enkelt seksjonseier. Styret er ansvarlig for vedlikehold i fellesområdene.

Overdragelser i 2024:

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 2 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold:

Sameiet har skiftet ut lampene til ledbelysning i fellesarealene. Sameiet har ikke

planlagt større rehabilitering i 2025.

Styrets arbeid i 2024:

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt ordinære styremøter og epost korrespondanse og behandlet ordinære styresaker. Styret har i perioden hatt fokus på økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold og dugnad.

GABELSBO BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 994 850 954, KUNDENR. 400

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	903 322	975 538	975 000	1 192 000
Andre inntekter	3	305 997	0	6 000	6 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 209 319	975 538	981 000	1 198 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 295	-5 640	-5 640	-6 000
Styrehonorar	5	-17 000	-40 000	-40 000	-40 000
Forretningsførerhonorar		-62 810	-75 934	-60 000	-79 000
Konsulenthonorar	6	-15 392	0	-1 400	-1 000
Drift og vedlikehold	7	-68 822	-27 671	-81 900	-46 000
Forsikringer		-47 770	-74 494	-72 000	-100 000
Kommunale avgifter	8	-212 763	-129 593	-185 000	-238 300
Andel felleskostnader		-3 438	0	0	-7 000
Energi/fyring	9	-24 045	-32 445	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-120 043	-99 303	-96 300	-100 000
Andre driftskostnader	10	-151 339	-203 066	-97 500	-100 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-749 717	-688 146	-669 740	-747 300
DRIFTSRESULTAT		459 602	287 392	311 260	450 700
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 297	1 909	0	0
Finanskostnader	12	-179 765	-165 234	-168 000	-156 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-177 468	-163 325	-168 000	-156 000
ÅRSRESULTAT		282 133	124 066	143 260	294 700
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		282 133	124 066		

GABELSBO BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 994 850 954, KUNDENR. 400

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		42 127	13 459
Forskuddsbetalte kostnader		0	84 908
Andre kortsiktige fordringer	13	21 712	35 069
Energiavregning	14	66 177	172 458
Driftskonto OBOS-banken		42 583	0
Innestående i andre banker		0	110 916
SUM OMLØPSMIDLER		172 599	416 810
SUM EIENDELER		172 599	416 810
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-1 949 514	-2 231 647
SUM EGENKAPITAL		-1 949 514	-2 231 647
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 112 319	2 373 791
Annen langsiktig gjeld	17	2 000	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 114 319	2 373 791
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 586	138 899
Leverandørgjeld		-22 444	0
Annen kortsiktig gjeld		0	129 359
Påløpte renter		5 651	6 408
SUM KORTSIKTIG GJELD		7 793	274 666
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		172 599	416 810
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.04.2025
Styret i Gabelsbo Boligsameie

Elisabeth Nygaard

Stian Listog

Martin L. S. Wiborg

Berit Halstensen Foss

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	439 746
Lån 1	127 632
Lån 2	39 828
Akonto renter fellesgjeld	72 546
Akonto avdrag fellesgjeld	94 914
Nedskrivning IN-innbetalinger	40 100
Parkering	40 300
Garasje	40 750
Vedlikeholdsfond	7 506
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	903 322

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Inn- og utflyttingsgebyr	6 000
Kapitalinnkalling	299 997
SUM ANDRE INNETEKTER	305 997

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Forskuddstrekk	-18 000
Arbeidsgiveravgift	-8 037
Påløpte forsinkelsesrenter	-258
SUM PERSONALKOSTNADER	-26 295

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 17 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 103
Andre konsulentonorarer, Oslo og Omegn Boligforvaltning AS	-9 289
SUM KONSULENTHONORAR	-15 392

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 627
Drift/vedlikehold elektro	-7 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-352
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-8 846
Drift/vedlikehold heisanlegg	-44 747
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-68 822

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-34 680
Feieavgift	-68
Renovasjonsavgift	-18 043
Kommunale avgifter	-159 973
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-212 763

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-30 845
Andre fyringskostnader	6 800
SUM ENERGI / FYRING	-24 045

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-38 152
Renhold ved firmaer	-44 285
Snørydding	-28 188
Andre fremmede tjenester	-33 589
Andre kontorkostnader	-2 249
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 746
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-151 339

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	980
Andre renteinntekter	1 317
SUM FINANSINNTEKTER	2 297

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-174 194
Renter på leverandørgjeld	-1 728
Andre rentekostnader	-3 844
SUM FINANSKOSTNADER	-179 765

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Parkering/garasjeplass	14 387
Handelsbanken	7 325
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	21 712

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-96 024
SUM INNTEKTER	-96 024

KOSTNADER

Fjernvarme	162 201
SUM KOSTNADER	162 201

SUM ENERGIAVREGNING	66 177
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,55 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2010	-4 715 000	
Nedbetalt tidligere	3 284 287	
Nedbetalt i år	200 646	
		-1 230 067

Handelsbanken lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,55 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	176 009	
Nedbetalt i år	32 452	
		-791 539

Handelsbanken lån 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,55 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2022	-200 000	
Nedbetalt tidligere	67 423	
Nedbetalt i år	41 864	
		-90 713

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-2 112 319
------------------------------------	--	-------------------

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositem	-2 000
-----------	--------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-2 000
-----------------------------------	---------------

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 28.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 1.05.25

Selskapsnummer: 400 Selskapsnavn: GABELSBO BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder Terje Sørhuus er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Martin Lauritz Wiborg og Stian List og er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 40 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Berit Foss



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for GABELSBO BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 994850954

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. april kl. 18:00 til 1. mai kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Terje Sørhuus er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Martin Lauritz Wiborg og Stian List og er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 40 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Iht. Vedtektenes § 15 om styrets sammensetning skal boligsameiet ledes av et styre på tre medlemmer. Det velges inntil to varamenn. Styret og varamenn velges av årsmøtet. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år.

Berit Foss foreslås som varamedlem for 1 år.

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Berit Foss (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Berit Foss

VEDTEKTER FOR GABELSBO BOLIGSAMEIE

Vedtatt på stiftelsesmøte med påfølgende konstituerende årsmøte 19. november 1984, med endringer senest av 6. mai 1999, 11. april 2008 og 27. juni 2020 i medhold av lov om eierseksjoner 16. Juni 2017 nr 65.

§ 1

Sameiets navn er Gabelsbo Boligsameie, og har gårdsnummer 211 og bruksnummer 122 i Oslo kommune. Sameiet har adresse Gabelsgate 49, 0262 Oslo.

Sameiet består av 20 boligseksjoner.

§ 2

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65.

§ 3

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til en bolig benevnes seksjon.

Seksjonseieren har videre eksklusiv bruksrett til en nummerert bod. Dessuten har eier av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/grøntanlegg, veier, fellesinnretning m.v.

§ 4

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Erverver av seksjon og leietaker av bruksenheten må likevel godkjennes av styret. Nektelse av godkjenning krever saklig grunn. Ved utleie skal seksjonseier påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge boligsameiets vedtekter, vedtak av årsmøtet og styret.

For øvrig råder den enkelte seksjonseier som en eier over sin seksjon med de begrensninger som følger av lov og vedtekter.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødigg eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødigg eller urimelig hindres i bruk av anlegget som er avtalt eller forutsatt.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som boligsameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 5

Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtets vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Seksjonseier plikter etter gyldig styrevedtak, å gi styret eller den styret gir fullmakt, adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta nødvendig ettersyn, installasjoner eller reparasjoner. Unnlatelse av å gi styret adgang til seksjonen for nødvendig ettersyn er å anse som mislighold av seksjonseiers plikter overfor boligsameiet.

§ 6

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp. Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet. Reparasjon eller utskiftning av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er boligsameiet ansvarlig for.

Seksjonseieren er ansvarlig for innsiden av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskiftning av selve vindusruten. Utskiftning og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er boligsameiet ansvarlig for. Er utskiftning og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av seksjonseierens forhold, er seksjonseieren ansvarlig også for dette.

Vedlikeholdsplikten omfatter også den indre del av terrassen, herunder overflatebehandling og vedlikehold av gulvbelegg og avløp.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor boligsameiet.

Alt arbeid som påligger seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 7

Boligsameiet skal:

- a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.
- b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre inngangsdører og rom til avbenyttelse for samtlige seksjonseiere.
- c) Forvalte garasjeanleggene.

§ 8

Seksjonseierne må ikke uten godkjenning fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser m.m.

§ 9

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.

Dessuten betaler boligsameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste. Videre betaler boligsameiet alle kostnader til leie av 3 stk garasjeplasser.

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameierbrøken. Hvis en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlige høye felleskostnader, kan årsmøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameierbrøken tilsier.

Den enkelte seksjonseier skal betale et à konto beløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

§ 10

Boligsameiet skal ha vedlikeholdsfond. Årsmøtet vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til dette fond hvert år.

§ 11

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasje plass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre. Fremleie er ikke tillatt, d.v.s. leietakers videre bortleie.

Seksjonseier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

Fra 1. januar 2020 er det kommet ny lov korttidsutleie, herunder også utleie via AirBnB. For å ivareta bomiljøet i sameiet, vil maks korttidsutleie begrenses til 60 døgn i året og maks 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier forplikter seg til å opplyse styret om utleie, herunder tidspunkt og varighet.

§ 12

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangsauksjon, konf. lov om eierseksjoner § 38.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier, etter skriftlig påkrav, ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte felleskostnader.

Medfører seksjonseieren 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 sameieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og lov om eierseksjoner § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere når den seksjonsier brukeren utleder sin bruksrett fra, samtidig gis pålegg om salg i henhold til lov om eierseksjoner § 38.

§ 13

Hvert år innen 30. Juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Innkallingen til ordinært årsmøte skjer skriftlig med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Årsmøte ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf lov om eierseksjoner § 41. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært sameiermøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere, som tilsammen har minst 10 % av

stemene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære sameiermøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
6. Valg av valgkomité på 3 medlemmer
7. Eventuell godtgjørelse til styret
8. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 14

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

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

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i boligsameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i boligsameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering.
7. Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne ut over 5 % av de årlige felleskostnadene.
8. Vedtektsendringer.

Det kreves tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder til vedtak om:

1. Begrensninger i bruken av næringsseksjoner
2. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen
3. Endring i fordeling av felleskostnader
4. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer
5. Om beregning av flertallet i sameier

For vedtak i saker som er nevnt i lov om eierseksjoner §51 kreves enstemmighet blant alle seksjonseiere.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf lov om eierseksjoner § 5.

Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet av samtlige seksjonseiere.

§ 15

Boligsameiet ledes av et styre på tre medlemmer. Det velges inntil to varamenn. Styret og varamenn velges av årsmøtet. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velges innenfor sin midte nestleder og sekretær.

Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

Styreleder og et medlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 16

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av boligsameiets eiendom. Han/hun sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra seksjonseierne og fører regnskap for boligsameier. Videre fremmer han/hun overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangsauksjon, jf. pkt.16, 2. ledd.

§ 17

Gabelsbo Boligsameie disponerer 8 utendørs parkeringsplasser i boligsameiets bakgård i tillegg til 3 plasser i lukket garasje tilhørende Frognerveien 22.

Parkeringsplasser tildeles seksjonseiere i Gabelsbo Boligsameie etter søknad til sameiets styre. Styret tildeler ledige parkeringsplasser i henhold til søkerens ansiennitet basert på seksjonseiers tinglyste dato for hjemmelsovertakelse av sin eierseksjon.

Ved overdragelse av seksjonen til andre enn ektefeller og livsarvinger skal parkeringsplassen leveres tilbake Gabelsbo Boligsameie v/styret for ny tildeling. Det samme gjelder ved utleie.

Utleie av parkeringsplass er kun tillatt til personer som bor i gården . Ved utleie gjelder fortsatt reglene om ansiennitet, og hvis ingen av seksjoneierene i sameiet trenger parkeringsplass, kan denne leies ut til leietager. Utleie kan ikke skje til et høyere vederlag enn seksjonseier selv betaler til Gabelsbo Boligsameie. Overtredelse av denne regel kan medføre tap av rett til parkeringsplassen.

§ 18

Som sikkerhet for det enkelte medlems forpliktelse, forbeholder boligsameiet seg panterett for kr. 15.000,- i hver bruksenhet til dekning av felleskostnader. Denne panterett har prioritet etter 100% av den opprinnelige tinglyste ervervsum. Panteretten viker senere prioritet i forbindelse med salg for inntil 85% av tinglyste ervervsummer.

Videre har boligsameiet som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G til enhver tid (folketrygdens grunnbeløp), jf lov om eierseksjoner § 31

Forretningsføreren har ved en seksjonseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommende seksjon. Seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 19

Eventuelle tvister mellom boligsameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens vernetting som rette vernetting.

§ 20

Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttet av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 21

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

HUSORDEN
FOR
GABELSBO BOLIGSAMEIE
(Revidert og godkjent på årsmøte juni 2020)

Beboeren plikter å følge bestemmelsene i husordenen og er også ansvarlige for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen skal sikre beboernes ro og orden i hjemmet. Styret har plikt til å påtale overtredelse av bestemmelsene.

Alminnelige regler.

- Gebyr ved utleie NOK 2 000,-. Dekning av kostnader ifm inn- og utflytting.
- Utleier bestiller og bekoster navneskilt til postkasse. Leverandør Hegdehaugen Jernvarehandel.
- Nøkler til hovedinngangsdør bestilles hos styreleder.
- Beboerne må vise hensynsfullhet ved bruk av fellesarealene og sørge for at de etterlates i god stand.
- Barnevogner, sykler, ski o.l. må ikke henges i vestibyle, trapperom og ganger.
- Det skal ikke plasseres skotøy, søppel eller andre gjenstander utenfor entredørene.
- Biler og andre kjøretøyer må ikke parkeres utenfor de avsatte parkeringsplassene.
- Fotballsparking er ikke tillatt på eiendommen. Vern om plener og beplantning.
- Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting og risting av tøy eller sengeklær.
- Flaggstenger, markiser, o.l. kan kun settes opp etter godkjenning av styret.
- Kjellerdører må alltid være låst.
- Inngangsdøren skal holdes låst hele døgnet.
- Heisen må ikke brukes til møbeltransport.

Regler om ro i leiligheten.

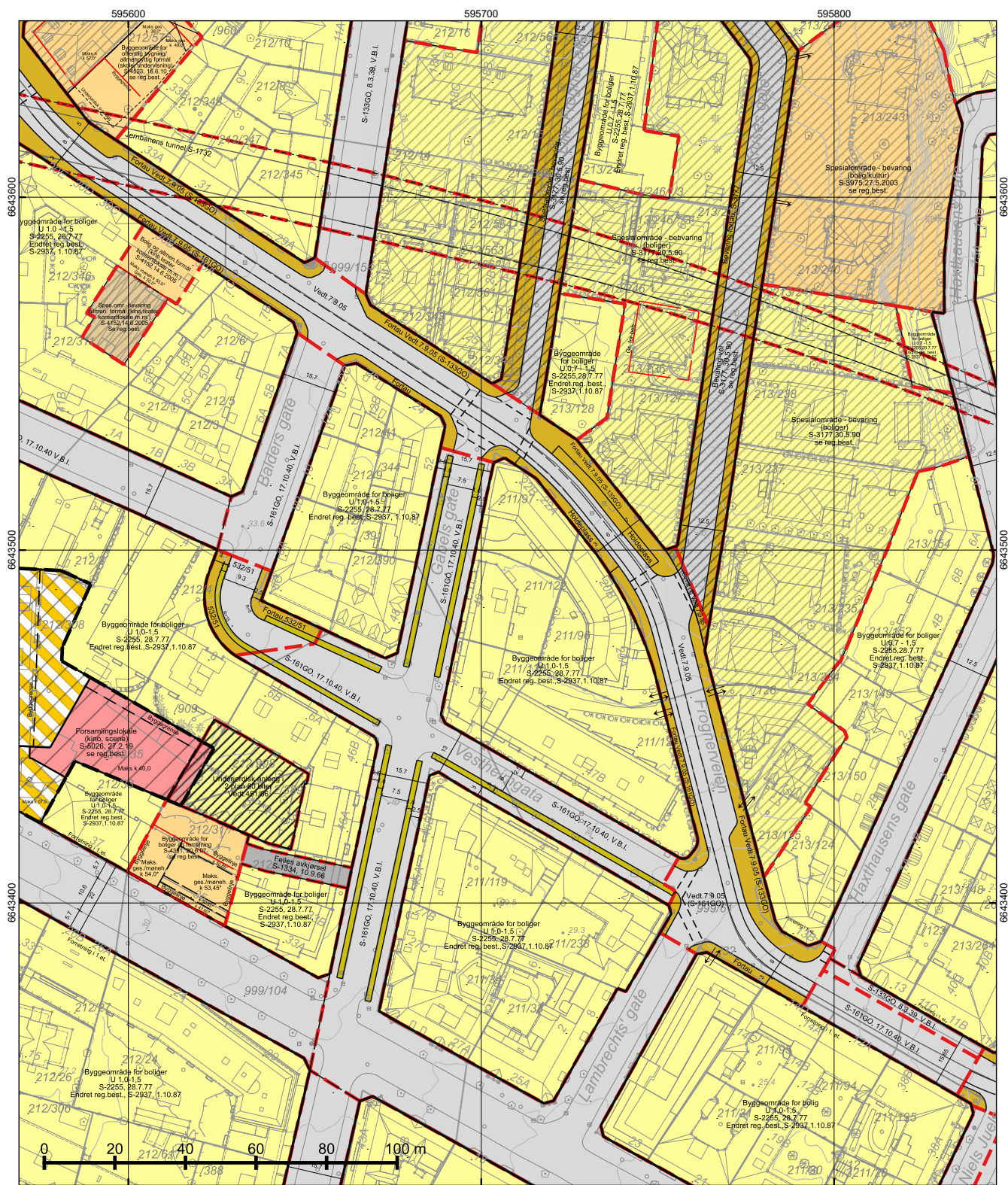
Det skal være ro i leiligheten fra kl.: 23.00 -06.00, dette gjelder også bruk av vaskemaskin, oppvaskmaskin og støvsugning. Radio/stereo må brukes hensynsfullt og av- dempes etter kl.: 23.00

Vaskeri og tørkeplass.

Instruksen for bruk av vaskeriet må følges. Vaskerommet skal gjøres rent og luftes godt etter bruken. All vasking skal skje mellom kl.: 08.00 og 22.00. Beboere må benytte sitt eget tørkestativ.

Dyrehold:

Det må ikke holdes hund eller katt i leiligheten uten styrets samtykke. Eierne må påse at dyrene ikke sjenerer naboer. Lufting av hund i bakgård er ikke tillatt.



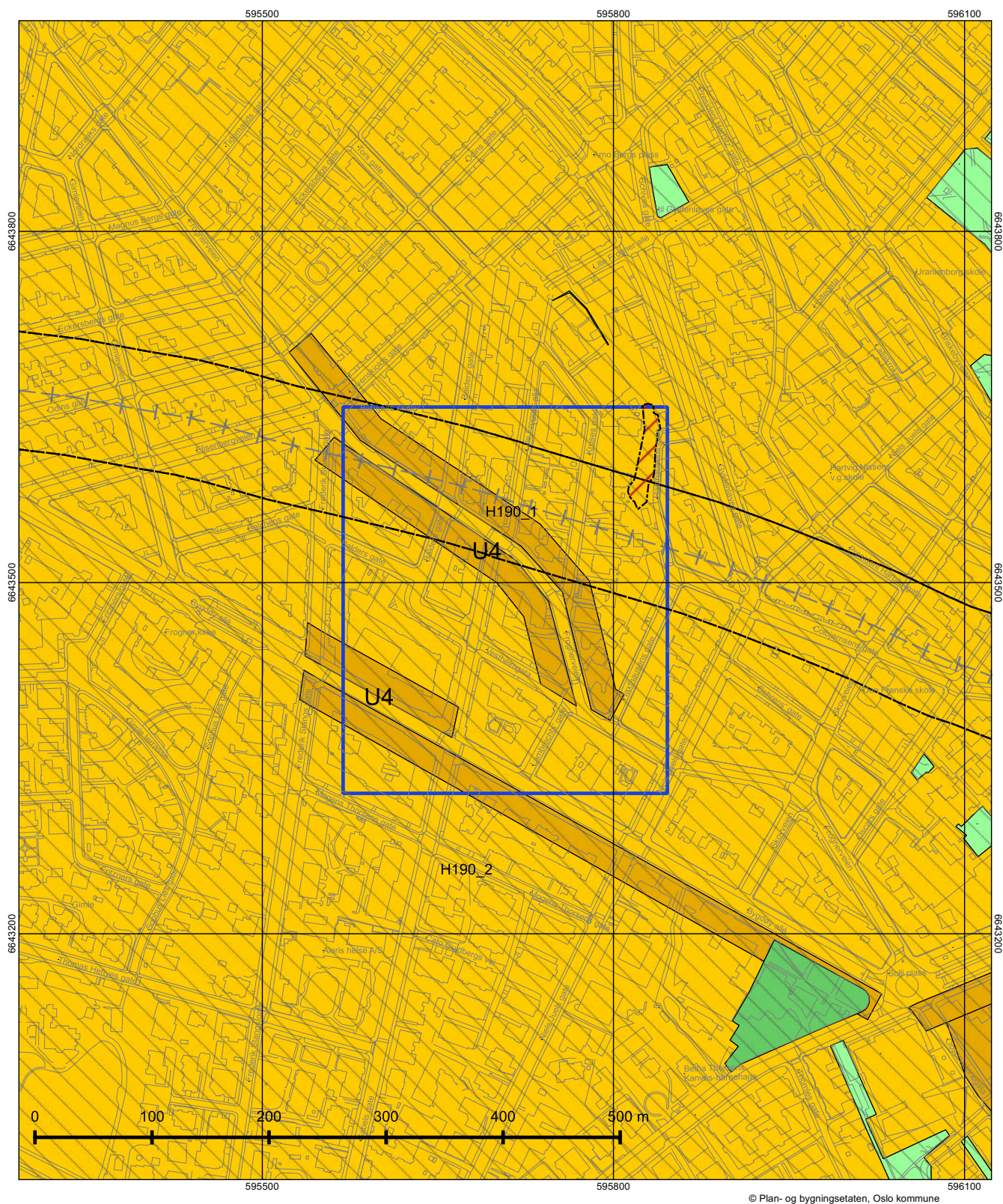
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 25.02.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak. <table border="1"> <tr> <td>PlottID/Best.nr: 153643/ 86527436</td> <td>Deres ref.:</td> </tr> <tr> <td>Adresse: Gabels gate 49</td> <td>Kommentar:</td> </tr> <tr> <td>Gnr/Bnr: 211/122</td> <td></td> </tr> </table>	PlottID/Best.nr: 153643/ 86527436	Deres ref.:	Adresse: Gabels gate 49	Kommentar:	Gnr/Bnr: 211/122		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
PlottID/Best.nr: 153643/ 86527436	Deres ref.:							
Adresse: Gabels gate 49	Kommentar:							
Gnr/Bnr: 211/122								

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel
	76 - Felles underjordisk anlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	144 - Forr./bolig
	148 - Bolig/offentlig
	149 - Offentlig/allmennyttig
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	1165 - Forsamlingslokale
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	664 - Spesialområde bevaring blandet
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
	669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål
	RbBevaringGrense
	RpAngittHensynSone
	RpAngittHensynGrense
	70 - Felles avkjørsel
	76 - Felles underjordisk anlegg
	312 - Fortau
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formålagrensning
	925 - Gesimslinje
	930 - Reguleringslinje
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg
	Bygning som forutsettes revet
	Underjordisk anlegg
	Byggegrense
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Inn-/utkjøring



Oslo

Dato: 25.02.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 153643/86527436

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 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

Dato: 25.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527436
40255/ HEJO@MSAKTV

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjærde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.211 BNR. 122

Vi viser til bestilling av 20260224 for GABELS GATE 49.

GNR. 211 BNR. 122

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.10.1957.

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

837 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



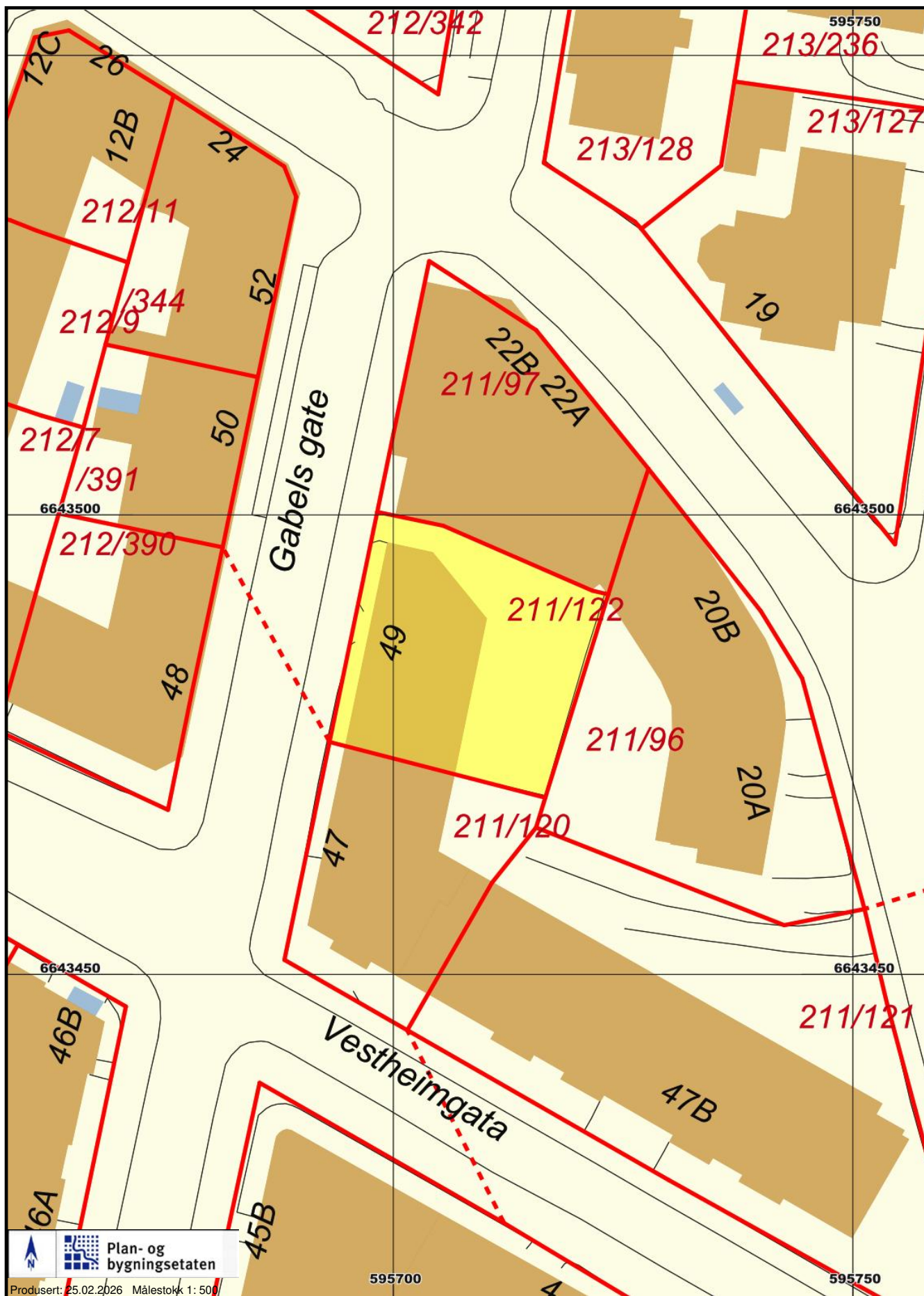
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180
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



Nabolagsprofil

Gabels gate 49 - Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 309 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Godt voksne**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Offentlig transport

Lille Frogner allé Linje 12N	1 min 0.1 km
Lille Frogner allé Linje 12	1 min 0.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	18 min 1.5 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.5 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	9 min 0.7 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	13 min 1.1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	20 min 1.6 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	6 min 2.8 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	7 min 0.5 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	10 min 0.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

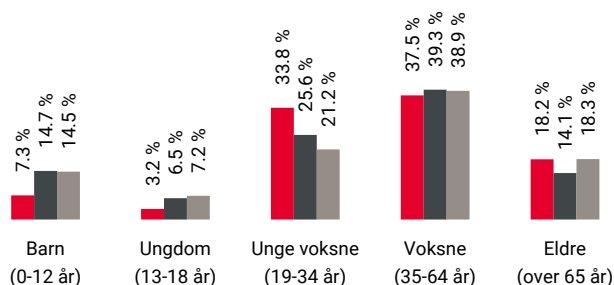
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skillebekk vestre/Frogner...	3 724	2 279
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skillebekk barnehage (1-5 år) 70 barn	6 min 0.5 km
Solrosen Steinerbarnehage (2-5 år) 14 barn	7 min 0.5 km
Frogner International Pre-School (3-5 år) 48 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Bygdøy Allé	3 min
Coop Extra Gimle	3 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



3. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

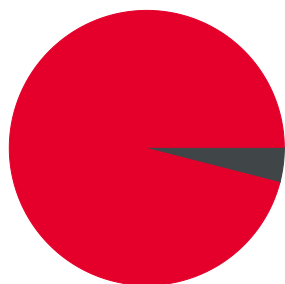
⚽ Inkognito terrasse balløkke 8 min 🚶
Ballspill 0.6 km

⚽ Uranienborg skole 10 min 🚶
Aktivitetshall 0.8 km

🏊 SATS Solli plass 8 min 🚶

🏊 Friskis & Svettis Oslo 15 min 🚶

Boligmasse



■ 96% blokk
■ 4% annet

«Gangavstand til sentrum og trivelig område med hyggelige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent

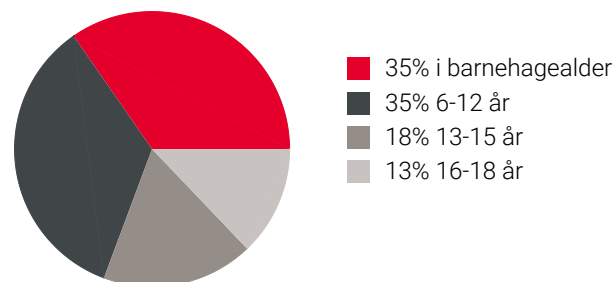
“

Varer/Tjenester

🛒 VIA Vika Shopping & Restauranter 15 min 🚶

🏪 Apotek 1 Frogner 4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

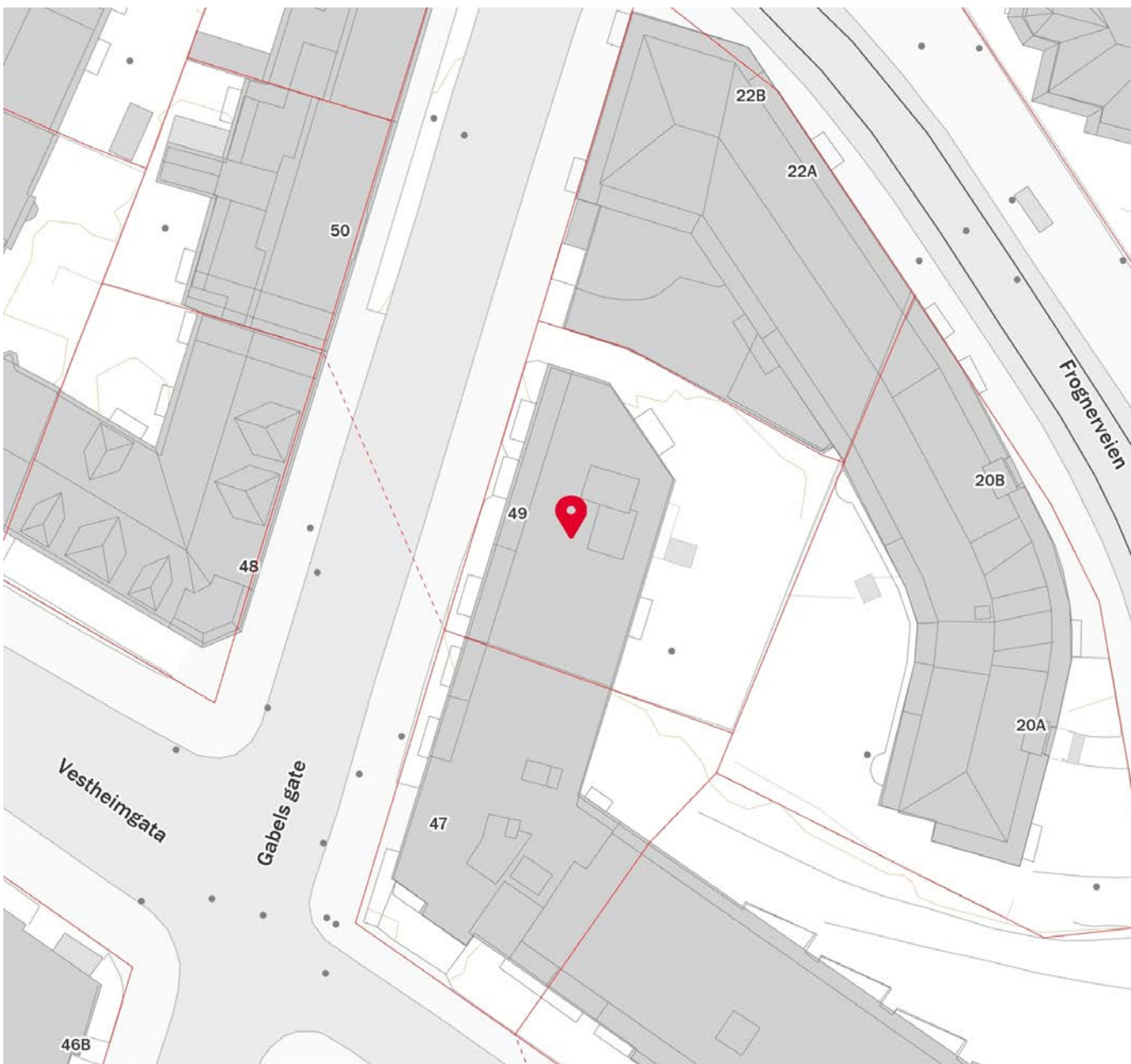
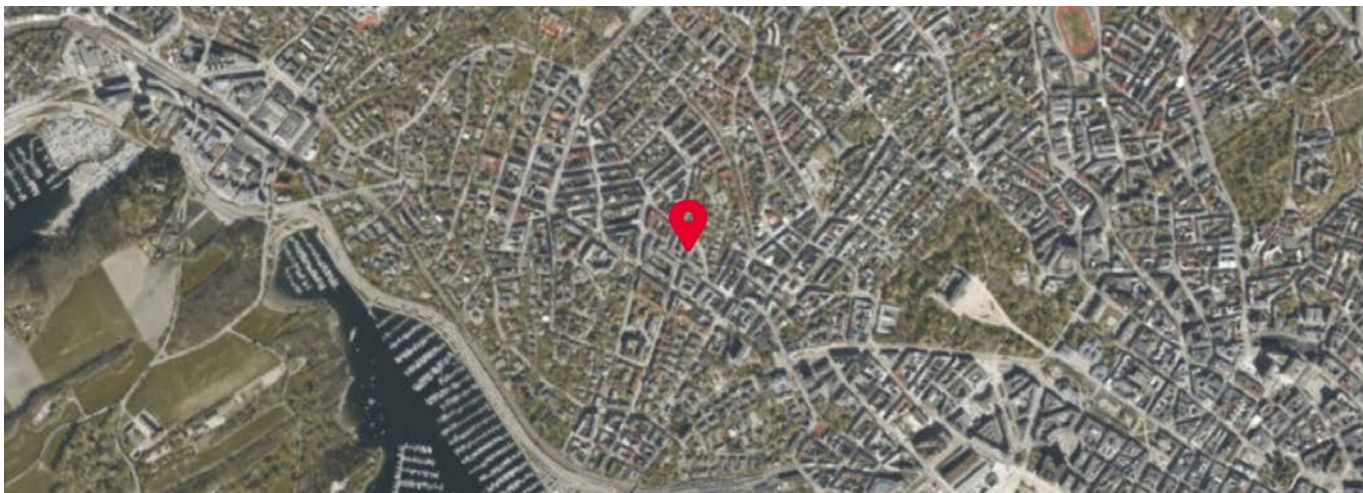


0% 57%

■ Skillebekk vestre/Frogner sørøst
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	11%	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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Gabels gate 49
0262 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sindre Holt

Oppdragsnummer:

Telefon: 412 87 165
E-post: sindre.holt@aktiv.no

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