GABELS GATE 25A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Meglers verdivurdering
Energiattest
Megleropplysninger
Innkalling og protokoll årsmøte mars 2025
Vedtekter
Husordensregler
Reguleringskart og -bestemmelse
Arealbekreftelse
Exdok (attetsert)
Grunnboksutskrift
Tinglyste servitutter
Kommunale avgifter og eiendomsskatt
Likningsverdi
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Gabels gate 25A, 0272 OSLO

Oppdragsnr: 10532

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

Tyder



Håkon Graff
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
hg@tyder.no
Org nr 999 282 938

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand

Leiligheten er av nyere dato og viser generelt sett lite eller ingen tegn til slitasje.
* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Vinduer	Alder og slitasje
TG 2	Innvendige dører	Alder og slitasje.
TG 2	Etasjeskiller	Skjevheter.
TG 2	Gulv	Høy slitasje/skade.
TG 2	Vegger	Adler og slitasje.
TG 2	Ildsteder	Alder.
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Alder og normal slitasje.
TG 2	Vannbåren varme	Alder og normal slitasje.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Varmtvann	Alder på varmtvannsbereder i kjeller.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad 1	Alder og slitasje sett i sammenheng med levetid på membran.
TG 2	Sanitær - bad 1	Hakk på overflaten tilknyttet servant. Manglende dreneringsspalte for innebygget sisterne.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad 2	Alder og slitasje sett i sammenheng med levetid på membran.
TG 2	Sanitær - bad 2	Servanten har krakelering. Manglende dreneringsspalte for innebygget sisterne.
TG 2	Fast inventar - bad 2	Svelling i benkeskapet og avflassing på speilfront til overskap.
TG 2	Sanitær - wc	Alder og manglende dreneringsspalte for innebygget sisterne.
TG 2	Elektrisk anlegg	Manglende samsvarserklæring. Alder.

Kommentar

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
1. etasje		4		
2. etasje	106			
5. etasje		3		
Sum	**106**	**7**	**0**	**0**
Totalt bruksareal	**113**			

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
1. etasje		Ekstern bod	
2. etasje	To bad, wc, entré/gang, stue, kjøkken, tre soverom		
5. etasje		Ekstern bod	

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
2. etasje	106	0	To bad, wc, entré/gang, stue, kjøkken, tre soverom	

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår	1931 Kilde Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Leiligheten ligger i 2. etasje. Utvendige bygningsdeler Grunnmur i murverk/betong. Yttervegger i pusset og malt murverk. Yttertak i oppforet dekke, tekket med takpapp/folie. Innvendige bygningsdeler Etasjeskiller i betong. Trapper i betong. Dørcalling. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Oppvarming via radiatorer tilknyttet varmeanlegg. Varmekabler i to bad og i wc. Peis i en del av stuen.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis 1.etasje og 5. etasje på ca. 4 m² og ca. 3 m². Parkering En utvendig biloppstillingsplass følger leiligheten, ifølge eier.

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2025	Malt fronter på kjøkkeninnredningen.	Egeninnsats	
2025	Montert avtrekksvifte og byttet dimmer i bad. Skiftet termostat til varmekabler i wc-rom.	Håndverker	Fremvist

Kommentar

Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Tilgjengelighet

Begrensninger
Leiligheten var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.

Vinduer og dører

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

Ytterdører

TG 1

Entrédører i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.
- En av dørene er tilknyttet baktrapp.

Vurdering

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 2

Originale vinduer med doble glass.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører

TG 2

Innvendige eldre profilerte dører i tre.
Eldre profilert dør i tre, med glassfelt montert i et bad.
Nyere profilert dør i et bad.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder og normal slitasje.

Etasjeskiller & horisontalmåling

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

Etasjeskiller

TG 2

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Er det ved bruk av laser på tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Nei. Det er likevel funnet noen skjevheter målt over to meters avstand (5-15 mm), og høydeforskjeller mellom enkelte rom.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av påviste skjevheter som nevnt ovenfor, men det er ikke ansett som nødvendig å iverksette tiltak. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

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

Gulv

TG 2

Trestavs parkett.
Eldre parkett i øvrige rom.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflatene. Det er registrert knirk i gulvoverflater, Under radiatorer mot vegger er det tegn etter gamle festepunkter og stedvis noe skader.
Det bemerkes at et gulvbord i del av stuen mot soverommet har en skade, dette bordet må utbedres lokalt.

Vegger

TG 2

Sparklet/pussede og malte overflater.
Malt tapet.
Malt trepanel og panelplater.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Stedvis noe oppsprekking og ujevnheter. Tapetet fremstår med høy alder.
Tilstandsgrad 2 er satt i sammenheng med alder og slitasje.

Himling TG 1

Sparklet og malte plater i to bad og i wc. Pusset og malte overflater for øvrig.
Himlingshøyde i stuen er målt til 2,84 meter. I et bad er himlingshøyden målt til ca. 2,35 meter.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

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

Overflater pipe TG 1

Pusset og malt teglsteinspipe tilknyttet peis i stuen.

Vurdering
Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Det er registrert enkelte mindre riss på pipens ytre komplettering, men det er ikke registrert forhold som tilsier at pipen har funksjonssvikt.

Ildsteder TG 2

Plassbygget åpen peis i stuen.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlige eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitær

TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerstokk lokalisert i himling i to bad.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekraner er lokalisert på fordelerstokker i bad og i kjeller.
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja, stoppekranene for leiligheten er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei.

Vurdering
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvann

TG 1

2.etasje:
Varmtvannsbereder på 99 liter, produsert i 2021. Berederen er montert i himling i bad 2.
Strømtilførsel via stikkontakt.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Nei. Stikkontakten er kontrollert, og det er ikke registrert synlige merker etter varmegang.

Varmtvannsberederen er på 1950 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen av ukjent alder og kan være montert før 2014, det er da ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.

Vurdering

* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Varmtvann

TG 2

Kjeller:
Varmtvannsbereder på 198 liter, produsert i 1995. Berederen er montert i bod i kjeller.
Strømtilførsel via stikkontakt.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Nei. Stikkontakten er kontrollert, og det er ikke registrert synlige merker etter varmegang.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid.

* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Vannbåren varme - radiatorer

TG 2

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra varmeanlegg.
Radiatorer er montert i oppholdsrom.
Flere radiatorer er skiftet i nyere tid. Eldre radiator i et soverom.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er tildelt på grunn av alderen på røropplegg eldre radiator. For øvrig vil el dre termostater i noen tilfeller ha redusert nøyaktighet i temperaturkontrollen, potensielt resultere i ineffektiv oppvarming eller kjøling av rommene.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Ventilasjon

TG 2

Oppdriftsventilasjon med ventil i himling i et bad, wc og i entré/gang.
Elektrisk styrt avtrekksvifte montert på ventil i himling i et annet bad.
Kullfilterventilator i kjøkkenet.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk fra byggeår. Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med dette type ventilasjonssystem.

Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon for uten bruk av kullfilterventilstor, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.

Oppholdsrommene er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Glassplater på nedre del av vegg over benkeskap. Belysning under overskap.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i kompositttmateriale.
Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Nisje med plass til frittstående kjøl/fryseskap (90 cm).

HTH kjøkkeninnredning fra 2007.
Hvitevarer fra Bosch og Siemens.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår velholdt og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 1.

- Det bemerkes at benkeplaten har noe slitasje. For øvrig er det misfarging på overflater i kummen.

Bad 1

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

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge en tidligere salgsoppgave/tilstandsrapport pusset opp i 2007.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei. Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

To sluk i plast (dusj og badekar).
Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 2

Dusj på gulv med innfellbare dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Innfliset badekar.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering
Servanten har krakelering.
Det er manglende dreneringsspalte for innebygget sisterne, forholdet utgjør en risiko for følgeskader ved ev. lekkasje.

Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Veggskap på hver side av servanten, med speilfronter.
Speil og belysning på vegg over servant.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Bad 2

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

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge en tidligere salgsoppgave/tilstandsrapport pusset opp i 2007.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 2, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket i vegg fra soverom mot dusj, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
Det er registrert sprekker i flis på vegg under veggfestet klosett.

Tg 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær TG 2

Dusj på gulv med en innfellbar dør i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.

Vurdering
Servanten har en mindre skade/hakk på overflaten.

TG 2 er gitt på grunn av alder, og for manglende dreneringsspalte for innebygget sisterne, forholdet utgjør en risiko for følgeskader ved ev. lekkasje.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar TG 2

Benkeskap med glatt front.
Overskap med speilfront.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av svelling i benkeskapet og avflassing på speilfront til overskap.

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Sanitær TG 2

Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder, og manglende dreneringsspalte for innebygget sisterne, forholdet utgjør en risiko for følgeskader ved ev. lekkasje.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar TG 1

Speil og vegghylle montert over servant.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Elektrisk anlegg

TG 2

Sikringsskap montert i et soverom, med jordfeilautomater.
Anlegget ligger både skjult og åpent i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i to bad og i wc.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er oppgradert i regi av tidligere eiere.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:

- Opplegg dimmer og montert avtrekksvifte i et bad. Byttet termostat til varmekabler i wc-rom. Utført av Storo Elektro AS. Signert og datert 28.04.2025.

Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeider utført i regi av tidligere eiere, som blant annet gjelder sikringer i sikringsskapet, oppussing av våtrom og kjøkken mm.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder og manglende dokumentasjon.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdato	29. apr. 2025
Selger/eier til stede	Ellisiv Nina Christin Mork
Takstingeniør til stede	Håkon Graff
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei.

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Gabels gate 25A
Kommune	0272 OSLO
Matrikkel	301-211/114/0/1
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Selveier
Tomteareal	1 141 m² (felles)
Hjemmelshaver	Torbjørn Hjelle Sørum & Ellisiv Nina Christin Mork

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene
Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene
Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger
Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer
Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Renommè (WM)

Oppdragsnr.
40250082

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ellisiv Nina Chr Mork	Torbjørn Hjelle Sørum

Gateadresse
Gabels gate 25A

Poststed	Postnr
Oslo	0272

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind forsikring

Polise/avtalenr.: 17760571

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40250082

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installasjon av avtrekksvifte på lite bad, fjerning av overflødige ledninger ifm taklamper, bytte til nye dimmere på tre lamper, festing av løse stikk, bytting av defekt termostat til varmekabler på gjestetoalett.

Arbeid utført av: Storo elektro

Filer

invoice-5374.pdf invoice-5375.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40250082

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40250082

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 40250082

E-Signing validated

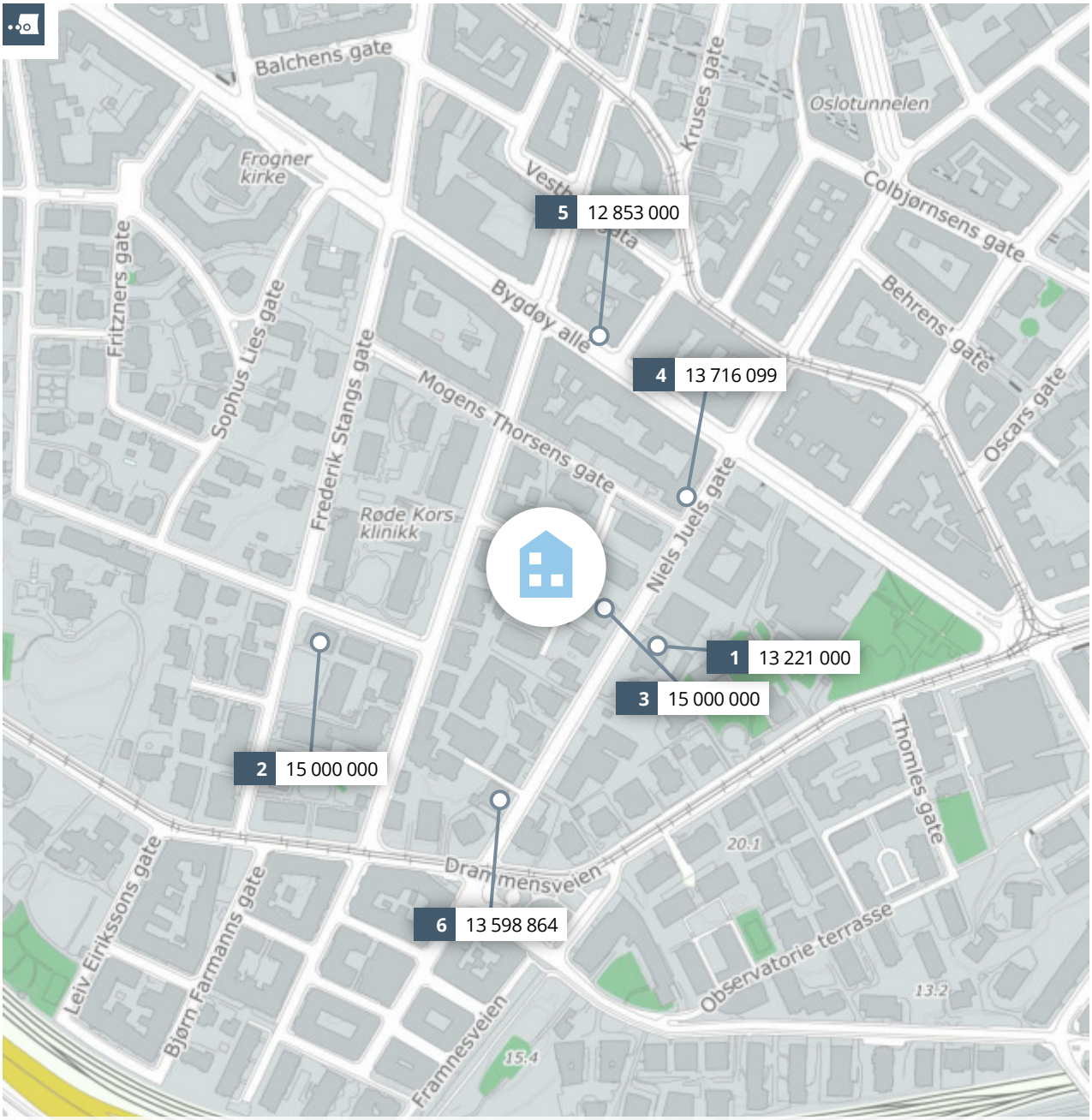
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ellisiv Nina Christin Mork	575e66882e10f366db5076a245afb1e0779afa59	03.05.2025 15:40:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torbjørn Hjelle Sørum	ae69a6f87c977003b9b3decff4ce0a343936b530	28.04.2025 15:09:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 40250082

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

GABELS GATE 25 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 06.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Sigmund Ruud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gabels gate 25 A, 0272 OSLO

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1931

GNR 211 BNR 114 FNR 0 SNR 15 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SKILLEBEKK RODE 2

Verdivurdert til

12 830 000

165 166	12 995 166	115 044
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	113 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1931

Fellesutgifter	4 950
Formue	2 228
Soverom	3
Etasje	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

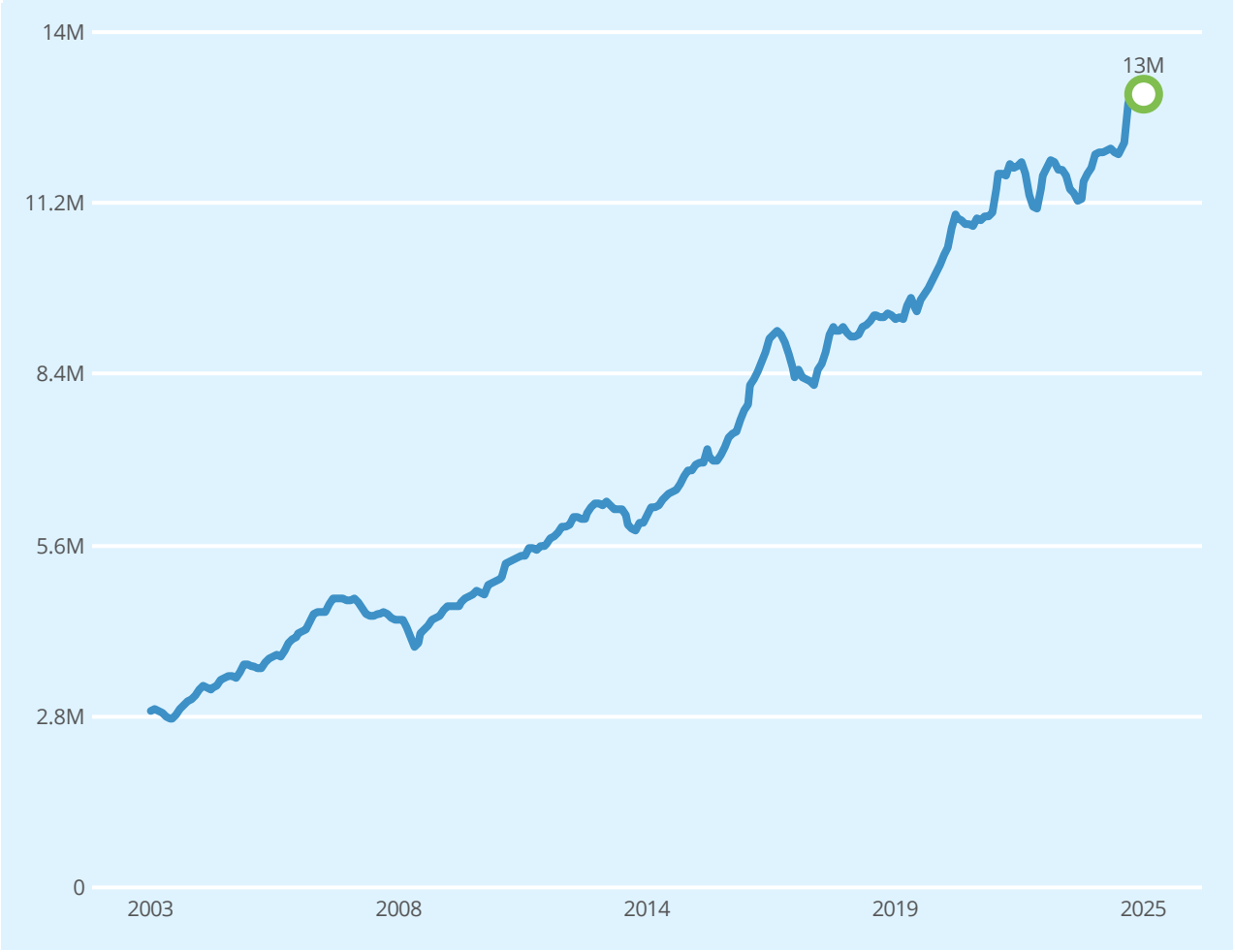
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Niels Juels gate 15 80 m² 1938 4. etg 2 sov	07.04.2025	11 400 000	**13 000 000**	221 000	13 221 000	**165 263**
2 Frederik Stangs gate 7 100 m² 1925 4. etg 2 sov	16.03.2025	13 490 000	**15 000 000**	0	15 000 000	**150 000**
3 Niels Juels gate 34 A 108 m² 1936 1. etg 1 sov	07.04.2025	15 000 000	**15 000 000**	-	15 000 000	**138 889**
4 Mogens Thorsens gate 1 A 99 m² 1930 4. etg 2 sov	28.01.2025	13 900 000	**13 500 000**	216 099	13 716 099	**138 546**
5 Bygdøy allé 25 A 102 m² 1915 6. etg 4 sov	16.09.2024	12 450 000	**12 650 000**	203 000	12 853 000	**126 010**
6 Niels Juels gate 12 115 m² 1955 3. etg 3 sov	07.06.2024	13 490 000	**13 490 000**	108 864	13 598 864	**118 251**

Eiendommen ligger rolig og tilbaketrukket, i et svært attraktivt område, kun to kvartal fra Bygdøy allé. Bebyggelsen på Frogner er preget av store byvillaer og fornemme bygårder fra 1800-tallet, og er i dag hjem for mange ambassader og ambassade residenser. Fra boligen er det gangavstand til noen av hovedstadens mest populære handlegater, kafeer, barer og restauranter.
Romslig og gjennomtenkt leilighet som kombinerer funksjonelle løsninger med moderne komfort. Her får du blant annet en romslig stue med peis og god takhøyde, et moderne HTH-kjøkken med hvitevarer fra Bosch og Siemens, to bad fra 2007, et separat toalett rom og tre soverom, hvor hoved soverommet har direkte adkomst til ett av badene.

Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis 1. etasje og 5. etasje, på ca. 4 kvm og ca. 3 kvm. Det er mulighet for leie av utendørs parkeringsplass.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.09.2024		30.09.2024	-	8 650 000	-	8 650 000	2
20.05.2022		20.05.2022	-	10 350 000	-	10 350 000	3
12.03.2019		12.03.2019	-	8 750 000	-	8 750 000	3
17.01.2019		17.01.2019	-	8 300 000	-	8 300 000	3
14.09.2018		14.09.2018	-	6 350 000	-	6 350 000	3
04.07.2017		04.07.2017	-	7 150 000	-	7 150 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer. Boligen eier en andel av vaktmesterboligen.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i SKILLEBEKK RODE 2 grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

12.7M
12.4M
12.1M
11 779 000 Prisantydning i snitt
11.5M
11.2M
10.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
64
dager

Leiligheter solgt i SKILLEBEKK RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

14.3M
14.0M
13.7M
13 518 000 Prisantydning i snitt
13 268 000 Salgspris i snitt
12.8M

Solgt i snitt i løpet av
87
dager
for 0.3% under prisantydning

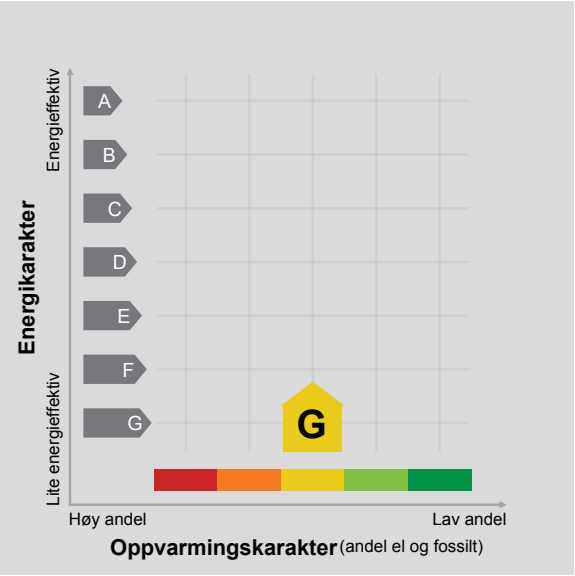
Analyse m²-priser

125 740 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd
125 425 SKILLEBEKK RODE 2 grunnkrets i snitt siste 3 mnd
115 044 Gabels gate 25 A Totalpris 13 000 000

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Gabels gate 25A
Postnummer	0272
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	211
Bruksnummer	114
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80493398
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-113403
Dato	01.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Luft kort og effektivt
- Tetting av luftlekkasjer
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1931
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	106
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: 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 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

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 ivaretatt 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.

Tiltak 24: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt 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.

Tiltak 25: 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.

MEGLEROPPLYSNINGER

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

PrivatMegleren Renommé
Postboks 29, Kjelsås

0411 OSLO

mail: sigmund.ruud@privatmegleren.no

Deres ref.: 40-25-0082 Vår ref.: 800.415 Dato: 28. april 2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Boligsameie

Boligsameiets navn:	Sameiet Gabels gate 25
Organisasjonsnummer:	983 668 526
Adresse:	Gabels gate 25, 0272 Oslo

Seksjonseier

Gnr. / bnr. /snr:	211 / 114 / 1
Seksjonseier:	Ellisiv Mork / Torbjørn Sørum
Adresse:	Gabels gate 25 A, 0272 Oslo

Økonomi

Felleskostnader:	Samlet kr. 4.950, - pr mnd inkl bl.a. fyring, kommunale avgifter, kabel-tv, forsikring av bygning, renter og avdrag lån. Renter og avdrag lån utgjør kr 2.217, - pr mnd Ekstrainnkalling av midler, se innkalling til årsmøte den 20. mars 2025. Dette vil utgjøre totalt kr 10.986, - for snr 1
Andel felles gjeld:	Kr. 165.166, - pr 31.12.2024
Andel felles formue:	Kr. 2.228, - pr 31.12.2024
Felles lån – vilkår- avdrag:	Sameiet har pt et lån for 9 seksjonseiere.
Kommentarer til lånet:	Sommeren 2017 tok sameiet opp et felleslån, stort kr 3.500.000, -, til rehabilitering av byggets tak, alle seksjonene hadde sin andel av lånet. Fem seksjonseiere innfridde sin andel av lånet pr 30.06.2018. Lånets rentesats pt er 7,45% og vil være innfridd i mai 2037, restgjeld pr 31.03.2025 er kr 1.439.675, -. Snr 5 sin andel av lånet pr 31.03.2025 er kr 160.524, - Det er ikke etablert IN-ordning.

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Planlagte oppgraderinger:	Ingen kjente vedtatte prosjekter p.t.

Forsikring

Forsikringsselskap:	Fremtind Forsikring
Polisenummer:	17760571

Styreleder

Styrets leder:	Kevin Østlie
Telefon:	456 76 156
Mail-adresse:	kevin.osltlie.ks@gmail.com

Andre relevante opplysninger

Parkering/garasje:	Sameiet disponerer parkering på sameiets tomtegrunn. Plassene leies ut etter ansiennitet (man setter seg på liste – skriftlig henvendelse til styreleder). Pris pr mnd kr. 540,-
Forkjøpsrett/godkjenning:	-
Andre forhold:	**Sameiet gjennomførte i mars 2017 en reseksjonering av sameiet, dvs at det ble opprettet en ny seksjon 15, tidligere vaktmesterleilighet utleid til sameiets vaktmester. Alle sameiets seksjonseiere eier en del av denne seksjon tilsvarende gammel eierbrøk, for seksjon 1 utgjør eierandelen 101/1543**

- **Seksjon 15 kan ikke under noen omstendighet benyttes som sikkerhet for ny eiers långiver**
- **Det er kun eiere av seksjoner i sameiet som kan eie andel av seksjon 15, dvs at denne andelen må følge med ved salg. Vi ber megler påse at dette gjennomføres.**

Eierskiftegebyr

Megleropplysninger:	Kr. 4.599, - inkl mva – sendt som EHF, fakturakopi vedlegges
Eierskiftegebyr:	Kr. 6.570, - inkl mva – sendes ved mottak av eierskiftemelding

Ovenstående opplysninger er basert på kunnskap om sameiet, gitt oss som forretningsfører. Det tas forbehold om forhold som vi ikke har kjennskap til per dags dato.

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Med vennlig hilsen

Atle Hjertner
EIENDOMSFORVALTER
BYGGFORVALTNING AS

Vedlegg

Vedtekter
Husordensregler
Årsoppgjør 2024 (styrets beretning, regnskap 2024 og budsjett 2025), innkalling til årsmøte 20. mars 2025
Protokoll fra ordinært årsmøte avholdt 20. mars 2025
Seksjonens ligningsoppgave pr 31.12.2024
Fakturaer for megleropplysninger og eierskiftegebyr

Byggforvaltning AS
Postboks 155 Skøyen
0212 OSLO

Foretaksregisteret 929981723MVA
Kontonr 50010639139
Epost firmapost@byggforvaltning.no
Telefon 22 13 52 20

Privatmegleren Renommé AS
Grefsenveien 126
0492 OSLO

Faktura

Deres ref	40-25-0082		
Utskr.dato	28.04.2025		
Vår ref	Atle Hjertner		
Kundenr	301768	Dato	28.04.2025
Fakturanr	16652	Forfall	08.05.2025
Leilighetskode			

Beskrivelse	Antall	Pris	MVA	Beløp
Honorar megleropplysninger, Sameiet Gabels gate 25 snr 1	1,00	3 679,20	25	3 679,20
		Netto		3 679,20
		Mva 25%		919,80
		Total		4 599,00

KOPI - sendt som EHF

5001.06.39139 4 599,00

08.05.2025

Kundenr: 301768
Fakturanr: 16652
Dato: 28.04.2025

Privatmegleren Renommé AS
Grefsenveien 126
0492 OSLO

Byggforvaltning AS
Postboks 155 Skøyen
0212 OSLO

0030176800000166528 4599 00 7 50010639139

Torbjørn Sørum
Gabels gate 25 A
0272 OSLO

Oppgave over eiers andeler av boligselskapets formue, gjeld, renteinntekt og rentekostnader.

Eiers andeler av boligselskapets formue, gjeld, renteinntekter og rentekostnader er sendt til Skatteetaten. I skattemeldingen må eier selv påse at formuesverdien av boenheten er korrekt registrert.

Inntektsår	2024

Sameiets navn og adresse
Sameiet Gabelsgate 25
Gabels gate 25
0272 OSLO

Eiers navn og adresse
Torbjørn Sørum
Gabels gate 25 A
0272 OSLO

Seksjonsnummer		001
Eierandel		50%
Organisasjonsnummer	983668526	
Eietid	01.01.2024	31.12.2024

Bolig og eiendeler > Andeler i boligsameie, borettslag og boligaksjeselskap

Andel inntekter	1 538,00
Andel kostnader	6 476,00
Andel formue	1 114,00
Andel gjeld	82 583,00

Versjonsnummer: 1
Produksjonsdato: 19.02.2025

Ellisiv Mork
Gabels gate 25 A
0272 OSLO

Oppgave over eiers andeler av boligselskapets formue, gjeld, renteinntekt og rentekostnader.

Eiers andeler av boligselskapets formue, gjeld, renteinntekter og rentekostnader er sendt til Skatteetaten. I skattemeldingen må eier selv påse at formuesverdien av boenheten er korrekt registrert.

Inntektsår	2024

Sameiets navn og adresse
Sameiet Gabelsgate 25
Gabels gate 25
0272 OSLO

Eiers navn og adresse
Ellisiv Mork
Gabels gate 25 A
0272 OSLO

Seksjonsnummer		001
Eierandel		50%
Organisasjonsnummer	983668526	
Eietid	01.01.2024	31.12.2024

Bolig og eiendeler > Andeler i boligsameie, borettslag og boligaksjeselskap

Andel inntekter	1 538,00
Andel kostnader	6 476,00
Andel formue	1 114,00
Andel gjeld	82 583,00

Versjonsnummer: 1
Produksjonsdato: 19.02.2025

INNKALLING OG PROTOKOLL
ÅRSMØTE MARS 2025

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Likelydende brev
til seksjonseierne i
sameiet Gabels gate 25

Deres ref.: Vår ref.: 415.01 Dato: 12. mars 2025

INNKALLING TIL ÅRSMØTE I SAMEIET GABELS GATE 25

Det innkalles med dette til årsmøte i sameiet Gabels gate 25

Tid: Torsdag 20. mars 2025 kl. 19.30.
Sted: Vaskekjelleren, Gabels gate 25

Saksliste:

Registrering av stemmeberettigede

1. Konstituering av møtet
   - valg av møteleder og referent
   - valg av 1 person til å undertegne protokollen sammen med møteleder
2. Styrets beretning 2024
3. Regnskap 2024
4. Budsjett 2025, til orientering
5. Ekstrainnkalling av midler, NOK 150 000 fordelt etter eierbrøk. Innbetales sammen med ordinære felleskostnader i april, mai og juni 2025
6. Valg, det skal velges av to styremedlemmer (for 2 år) og blant de valgte styremedlemmene skal det velges styreleder for et år.

Med vennlig hilsen

Atle Hjertner

EIENDOMSFORVALTER
BYGGFORVALTNING AS

Vedlegg:

Årsberetning 2024
Regnskap 2024
Budsjett 2025
Fullmaktsskjema

SAMEIET GABELSGATE 25

Årsrapport 2024

Styrets beretning
Regnskap

Oslo, mars 2025

STYRETS ÅRSBERETNING 2024

Generelle opplysninger om sameiet:

Sameiet består av 15 seksjoner inkludert hageleiligheten som tidligere var en del av

fellesarealet. Denne leiligheten er nå seksjonert ut som en egen seksjon fra mars 2017. Hver enkelt av de 14 seksjonene eier således en andel av seksjon 15 som tilsvarer den enkeltes seksjons sameierbrøk

Siden forrige årsmøte har følgende seksjoner skiftet eiere:

Snr 4 ble overdratt fra Annette C. Grande til Nora Heiberg den 30.09.2024

Snr 11 blir overdratt fra Jakob Grinvoll og Thea Grepp til Jonas Bru Lien den 28.03.2025

Sameiet har organisasjonsnummer 983 668 526 og sameiets forretningsfører er:

BYGGFORVALTNING. ved/ Atle Hjertner (tlf 22 13 52 20, Mob 45 04 48 12)
Eiendomsforvalter
Pb 155 Skøyen, 0212 Oslo

Sameiet har egen vaktmester, Stanislaw Bogacz, som bor i hageleiligheten.
Stanislaw har tlf nr 957 33 509 og e-post stachobo@hotmail.com

Styret har hatt følgende sammensetning:

Styreleder: Kevin Østlie

Styremedlemmer: Lisbeth Bang og Terje Kvam

Varamedlem: Thorbjørn Hjelle Sørum

På årsmøte i mai 2024 ble følgende styre valgt:

Kevin Østlie- Styreleder (valgt til 2025)

Lisbeth Bang- Styremedlem (valgt til 2026)

Terje Kvam- Styremedlem (valgt til 2025) På gjenvalg

Thorbjørn Hjelle Sørum- Varamedlem (valgt til 2026)

Kevin Østlie ble valgt til styreleder for ett år og stiller til valg igjen.

Det betyr at sameiet skal velge styreleder og et styremedlem.

Oppgaver styret har igangsatt og koordinert i løpet av perioden:

Styret har hatt 2 arbeidsmøter i denne perioden og blant annet følgende punkter har vært arbeidet med:

- Gjennomgang av OPAK rapport i forbindelse med vedlikehold av eiendommen.

Styret vil benytte anledningen til å rette en stor takk til Per Abelsen for kontinuerlig arbeid i hagen som sørger for at alle har et uteområde de kan sette pris på. Per har som alltid gjort et stort stykke arbeide med haven.

Styret vil også benytte anledningen til å takke Stanislaw Bogacz for sitt bidrag med å holde eiendommen vedlike og løse både små og store løpende utfordringer.

Økning av fellesutgiftene:

Fellesutgiftene ble økt med 15% fra 1. mai 2024.

Prosjekter som bør vurderes utført i de kommende årene:

- Utskiftning av el-tavler
- Oppussing av fasade
- Rørfornying
- Låsbare søppelstativer
- Oppussing av oppganger

Styret vil ellers igjen få benytte anledningen til å be beboerne om:

- Styret oppfordrer alle beboere til å investere i et nytt 6kg brannslokkerapparat, dette skal være tilgjengelig i alle leiligheter.
- Holder rømningsveier fri for gjenstander, og sjekke private røykvarslere regelmessig.
- Viser hensyn ved parkering, slik at alle enkelt kommer ut og inn. Beboerne kan evt. avtale seg imellom bytte av p-plass i forhold til størrelse på bil.
- Om at el-sparkesykler ikke parkeres foran inngangen eller på parkeringsplass.
- Er obs (føre var) på mulige radiatorskader og lekkasjer på kjøkken og bad.
- Merke postkasser og ringeklokker med skilt av riktig standard.
- For å forhindre tyveri og skadedyr, Ikke lar hoveddører eller bakdører stå åpne.
- Bidrar til å holde søppelområdet rent og ryddig og forholder seg til kommunens søppelsortering med særskilte plastposer for matavfall (grønn farge), plastavfall (lilla farge), annet avfall (alminnelig). Disse poser fås gratis i alle matbutikker. Pappkasser og lignende brettes ut før de kastes i container for papp og papir.
- Fjerner utstyr (ski, sykler etc) som Ikke er i jevnlig bruk fra felles sportsboder.

Sameiet Gabelsgate 25
Resultatregnskap pr. 31.12.2024

	Noter	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2023
INNTEKTER					
Felleskostnader		427 372	387 000	386 388	387 852
Ekstrainnkalling		150 003	150 000	-	-
Husleieinntekter		42 000	42 000	42 000	42 000
Leieinntekter p-plasser		57 120	64 800	56 700	64 800
Inntekter vaskeri		1 850	2 000	1 500	2 000
SUM INNTEKTER		**678 345**	**645 800**	**486 588**	**496 652**
KOSTNADER					
Arbeidsgiveravgift		3 321	3 500	3 243	3 000
Nettleie/strøm - fellesanlegg/bergvarm	1	130 004	140 000	143 250	120 000
Kommunale avgifter		216 621	210 000	185 835	185 000
Reparasjon/vedlikehold fyranlegg		4 375	5 000	-	5 000
Små anskaffelser	2	7 990	5 000	18 267	5 000
Egenandel skade		30 000	30 000	-	-
Reparasjon/vedlikehold	3	29 468	50 000	82 826	25 000
Snøbrøyting, plenklipping, feiing	4	2 038	5 000	5 910	5 000
Regnskaps- og forretningsførerhonorar		40 545	41 000	38 695	39 000
Kabel-TV		100 746	100 000	96 123	92 000
Huseiernes Landsforbund		2 130	2 000	1 990	2 000
Forsikringspremier		69 191	69 000	62 530	62 000
Andre kostnader	5	2 343	5 000	651	5 000
Sum driftskostnader		**638 771**	**665 500**	**639 318**	**548 000**
Renter og avdrag		-	-	-	-
Driftsresultat		**39 574**	**(19 700)**	**(152 730)**	**(51 348)**
FINANSPOSTER					
Finansinntekter					
Renteinntekter		-		-	
Sum finansinntekter		-		-	
Finanskostnader					
Andre finanskostnader		(3 093)		(3 692)	
Sum finanskostnader		**(3 093)**		**(3 692)**	
Sum finans		**(3 093)**		**(3 692)**	
ÅRETS RESULTAT		**36 480**		**(156 422)**	

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/b85b3d88-7e4d-4f62-93d5-8cc2a707b210
visma sign
www.vismasign.com

Sameiet Gabelsgate 25
Balanse pr. 31.12.24

		Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		9 075	3 500
Forskuddsbet. kostnader		33 028	-
Bank, driftskonto DNB		1 720	8 572
Sum omløpsmidler		**43 823**	**12 072**
SUM EIENDELER		**43 823**	**12 072**
GJELD OG EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital		(1 493 461)	(1 455 371)
Periodens resultat		36 480	(156 422)
Sum egenkapital	**6**	**(1 456 981)**	**(1 611 793)**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån, tak	**7**	1 469 258	1 587 590
Avregning lån		204	3 882
Sum langsiktig gjeld		**1 469 462**	**1 591 472**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		17 344	27 261
Forskudd fra eiere		13 391	4 489
Påløpte ikke forfalte renter		607	644
Sum kortsiktig gjeld		**31 342**	**32 393**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**43 824**	**12 072**

Oslo, 27. februar 2025
i styret for
Sameiet Gabels gate 25

Lisbeth Bang (s)

Kevin Østlie (s)

Terje Kvam (s)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/b85b3d88-7e4d-4f62-93d5-8cc2a707b210
visma sign
www.vismasign.com

Sameiet Gabelsgate 25
Noter til regnskap pr. 31.12.24

Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

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

a) Driftsinntekter
Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres.

b) Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

c) Anleggsmidler/Langsiktig gjeld
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivingen reverseres når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av seksjonseierne ved betaling av felleskostnader.

d) Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Ansatte, godtgjørelser mv.

Det har hverken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i sameiet gjennom året.
Sameiet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning eller lov om obligatorisk tjenestepensjon

Note 4 - Nettleie/strøm

Nettleie/strøm, jan-des 2024	143 875
Strømstøtte	(13 871)
Sum	**130 004**

Note 2 - Små anskaffelser

Diverse innkjøp, vaktmester	7 990
Sum	**7 990**

Note 3 - Reparasjon/vedlikehold

Montert to secustrip	15 093
Skifte av vv-bereder, snr 15	14 375
Sum	**29 468**

Note 4 - Snøbrøyting/feiing, uteområder

Juletre	948
Diverse innkjøp til hagen	1 090
Sum	**2 038**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/b85b3d88-7e4d-4f62-93d5-8cc2a707b210
visma sign
www.vismasign.com

Note 5 - Andre kostnader

Oppmerksomhet til seksjonseier	430
VismaSign	140
Renter vedr kortsiktig lån	1 703
Korrigering av kundereskontro	70
Sum	**2 343**

Note 6 - Egenkapital

Sameiets egenkapital er negativ pr 31.12.2024.
Regnskapet er likevel gjort opp under forutsetning av fortsatt drift, fordi seksjonseiernes innbetaling av månedlige felleskostnader vil dekke inn den negative egenkapitalen.

Note 7 - Pantegjeld

Kreditor	OBOS-banken		
Lånenummer:	9820.76.09188	Opprinnelig lånebeløp	3 500 000
Lånetype	Serielån	Lånesaldo 01.01.	1 587 590
Opptaksår	2017	Avdrag i perioden	118 332
Rentesats	7,55 %	Lånesaldo 31.12.	1 469 258
Beregnet innfridd	2037		
Gjeld som forfaller etter 5 år	877 598		

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/b85b3d88-7e4d-4f62-93d5-8cc2a707b210
visma sign
www.vismasign.com

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

This documents contains 4 pages before this page
Dokumentet inneholder 4 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 4 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 4 sider før denne side
Detta dokument innehåller 4 sidor före denna sida

Kevin Yeared Østlie

921ac7cf-4e64-4cef-ba28-2529fc9ac774 - 2025-02-27 11:24:42 UTC +02:00
BankID - c081f1b2-7ec2-4d62-ab90-05d14b4f7b9b - NO

Lisbeth Bang

3b7be752-6d82-4485-94a2-40d31602a2d3 - 2025-02-27 13:55:40 UTC +02:00
BankID - 549e5b47-0536-4d19-a858-4efbd25f6ef9 - NO

Terje Kvam

8d2f302f-ad28-4512-a25b-f8a3a204941d - 2025-03-03 23:39:47 UTC +02:00
BankID - 7de27b1c-1d81-4f7a-8d72-c8d9331fe8c5 - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/b85b3d88-7e4d-4f62-93d5-8cc2a707b210

visma sign
www.vismasign.com

Sameiet Gabelsgate 25
Driftsbudsjett 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2024
INNTEKTER			
Felleskostnader	447 865	427 372	427 000
Ekstrainnkalling	150 000	150 003	150 000
Husleieinntekter	42 000	42 000	42 000
Leieinntekter p-plasser- 9 pl. a kr- 540	58 320	57 120	64 800
Inntekter vaskeri	2 000	1 850	2 000
SUM INNTEKTER	**700 185**	**678 345**	**685 800**
KOSTNADER			
Arb giveravg	3 500	3 321	3 500
Strøm - fellesanlegg/bergvarme	125 000	130 004	140 000
Kommunale avgifter	242 000	216 621	210 000
Vedlikeholdsavtale (bergvarme)	5 000	4 375	5 000
Småanskaffelser	10 000	7 990	5 000
Egenandel skade	-	30 000	30 000
Reparasjon/vedlikehold	50 000	29 468	50 000
Snøbrøyting/feiing/vedl grøntanlegg	5 000	2 038	5 000
Regnskaps- og forretningsførerhonorar	43 000	40 545	41 000
Kabel-TV	104 000	100 746	100 000
Huseiernes Landsforbund	2 500	2 130	2 000
Forsikringspremier	86 000	69 191	69 000
Andre kostnader	-	2 343	5 000
Sum driftskostnader	**676 000**	**638 771**	**665 500**
Driftsresultat	**24 185**	**39 574**	**20 300**

SAMEIET GABELS GATE 25

Fullmakt til ordinært årsmøte i Sameiet Gabels gate 25
torsdag 20. mars 2025

Fra: .....

Eier av seksjon nr. .....

Jeg gir med dette fullmakt til:

☐ Styreleder Kevin Østlie

☐ Annen navngitt person: .....

til å stemme på mine vegne i de saker som er til behandling på årsmøte iht. saksliste i møteinnkallingen

Kommentarer:

.....

.....

.....

.....

.....

Protokoll ordinært årsmøte i Sameiet Gabels gate 25

Tid: Torsdag 20. mars 2025 – kl. 19.30

Sted: Vaskekjelleren, Gabels gate 25

Til stede:	Torbjørn Sørum	snr. 1
	Kevin Østlie m/fullmakt	snr. 2
	Nora Heiberg	snr. 4
	Kevin Østlie	snr. 8
	Annette Fisher	snr 10
	Terje Kvam	snr. 12
	Lisbeth Bang	snr. 14
	Atle Hjertner	forretningsfører

De fremmøtte representerer 7 av totalt 14 seksjoner

1. **Konstituering av møtet**
Møtet ble erklært for lovlig innkalt. Atle Hjertner ble valgt til møteleder, samt til å føre protokollen, protokollen undertegnes av Atle Hjertner og Nora Heiberg.

2. **Styrets beretning 2024**
Styrets beretning ble gjennomgått og godkjent som fremlagt.

3. **Årsregnskap 2024**
Regnskapet ble gjennomgått og godkjent som fremlagt.

4. **Budsjett 2025, til orientering**
Budsjett for 2025 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

5. **Ekstrainnkalling av midler, NOK 150 000 fordelt etter eierbrøk.**
Ekstrainnkalling av midler ble enstemmig vedtatt, forfall sammen med ordinære felleskostnader i april, mai og juni 2025.

6. **Valg**
Styret har frem til dette årsmøte bestått av Kevin Østlie som styreleder, Lisbeth Bang og Terje Kvam som styremedlemmer og varamedlem Torbjørn Sørum.
Styret velges for en periode på 2 år av gangen. Styrets leder velges for ett år, blant de valgte medlemmene.

Følgende styre ble deretter foreslått og enstemmig valgt:

Kevin Y Østlie	Styremedlem	valgt til 2027
Terje Kvam	Styremedlem	valgt til 2027
Lisbeth Bang	Styremedlem	valgt til 2026 (ikke på valg)
Torbjørn Sørum	Varamedlem	valgt til 2026 (ikke på valg)

Kevin Østlie ble gjenvalgt som styreleder for ett år.

Oslo, 20. mars 2025

Atle Hjertner (s)

Nora Heiberg (s)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/0f18a487-cc67-4cfe-aa95-c78086babd5e
visma sign
www.vismasign.com

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

This documents contains 1 pages before this page
Tämä asiakirja sisältää 1 sivua ennen tätä sivua
Detta dokument innehåller 1 sidor före denna sida
Dokumentet inneholder 1 sider før denne siden
Dette dokument indeholder 1 sider før denne side

Atle Hjertner
f4b4a4e1-f7e4-4983-b4a9-718b659abe2e - 2025-03-21 08:53:02 UTC +02:00
BankID - ccf49086-efed-4b44-9edc-e2e43aef6c06 - NO

Nora Heiberg
b4135266-877a-494c-ab87-8ff3f75fba6e - 2025-03-24 12:46:58 UTC +02:00
BankID - 48839cfc-4a48-40d6-b207-e47384cf0819 - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

VEDTEKTER

Vedtekter for
eierseksjonssameiet
Sameiet Gabelsgate25
Vedtatt i ekstraordinært sameiermøte
den 27.09.2005.
Oppdateringer vedtatt i sameiermøte 07.05.2009.
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31
Endringer vedtatt i sameiermøte den 30.03.2017 og 06.05.2021

§1
NAVN OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet navn er Sameiet Gabelsgate 25, (heretter sameiet) og består av 15 boligseksjoner.
Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen Gabelsgate 25, Oslo med fellesanlegg av enhver art.
Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 5. januar 1976.

§2
EIENDOMMEN

Bebyggelsen og tomten, gnr. 211. bnr. 114 i Oslo ligger i sameie mellom de 15 eierseksjoner som bebyggelsen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer.

§3
RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONER

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

§4
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har eksklusiv rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. I tillegg har den enkelte seksjon eksklusiv bruksrett til bod og eventuelt biloppstillingsplass etter styrets anvisning til enhver tid, basert på bruksforholdene ved oppdelingstidspunktet.

Leie av biloppstillingsplasser er forbeholdt seksjonseiere som bebor egen seksjon. Nye seksjonseiere får automatisk en plass på listen ved overtagelsestidspunktet om de bebor egen seksjon. Tildeling av plasser skjer i henhold til ventelisten som administreres av styret. Seksjonseier som velger å si fra seg sin rett til plass flyttes nederst på listen. Sameiet fastsetter vederlag for parkering. Dersom seksjonseier midlertidig leier ut sin seksjon, tilfaller disposisjonsretten til denne seksjons biloppstillingsplass styret i utleieperioden, som tildeler plassen til neste seksjonseier

på ventelisten. Ved opphør av utleieforhold, tilbakeføres biloppstillingsplassen seksjonseier.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal forelegges til styret i den grad det følger av § 20.

Sameiet har rett til å føre ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere disse installasjonene. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

§5
REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret forretningsfører for registrering. En slik melding skal bestå av seksjonseiers/leietakers personalia.

§6
FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter en andel beregnet ut ifra den enkeltes eierseksjonsbrøk. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Ved større reparasjoner, vedlikehold og investeringer som ikke kan henregnes til de faste felleskostnader, kan styret innkalle ekstra innbetaling til dekning av disse, i henhold til eierseksjonsbrøk.

§7
VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen påhviler den enkelte seksjonseier.

Ytre vedlikehold av fellesarealene; herunder eiendommen med bygninger, fellesrom, anlegg og utstyr, trappeoppganger, vinduer og inngangsdører til oppgangene m.v. er sameiets ansvar.

Presisering av vedlikeholdsplikt og betaling av egenandel:

Betaling av egenandelen

Dersom Sameiets forsikrings dekker utbedring av skaden, er det en egenandel å betale per skadetilfelle. Denne egenandelen må seksjonseieren betale når skaden skyldes forhold som er relatert til eierseksjonen. Plikten til å dekke egenandelen følger den vedlikeholdsplikten som seksjonseierne har etter eierseksjonsloven. For beskrivelse av tilfeller når seksjonseier er pliktig å betale, se nedenfor.

Alt vedlikehold av bygning samt vedlikehold av fellesarealer (ute og inne) tilligger Sameiet og er dermed å anse som fellesutgifter. Hvis skadeårsaken er noe som Sameiet har ansvaret for, vil det dermed være Sameiet som må dekke egenandelen. Dette kan for eksempel gjelde dersom en vannskade skyldes at vann har trengt inn fra ytre vegger eller tak. Dersom skaden derimot skyldes noe innenfor den enkeltes seksjonen, er dette noe som tilligger seksjonseierens ansvar og vedkommende må dermed også betale egenandelen.

Eksempler:

- Når det gjelder radiatorer er dette ansett som en felles installasjon som Sameiet er ansvarlig for. Radiatorens ”kraner og knotter”/mindre komponenter hører derimot til den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, etter retningslinjene til Huseiernes Landsforbund, selv om bytte av komponenter er å anse som en felleskostnad. Hvis en radiator lekker og dette skyldes komponenter som burde ha vært gjenstand for utskiftning og dette ikke er meldt fra til Styret og det er rimelig å anta at seksjonseier burde oppdaget tilstanden før skaden inntraff, for eksempel gjennom vedlikehold eller tilsyn, må seksjonseier dekke egenandelen.
- Når det oppstår skader grunnet arbeid i en eierseksjon skal egenandelen betales av seksjonseieren.
- Når det oppstår skader som skyldes utdatert standard på bad og kjøkken, mangel på vedlikehold eller brister i installasjoner som er ikke er utført i regi av Sameiet skal egenandelen betales av seksjonseieren.
- Egenandelen skal betales av seksjonseier når skaden skyldes maskiner og utstyr i en leilighet som for eksempel oppvaskmaskin, vaskemaskin og lignende.
- Egenandelen skal betales av seksjonseier hvis skaden kunne ha vært unngått ved jevnlig tilsyn av leiligheten. Altså at skaden og forsikringssaken kunne ha vært unngått hvis den hadde blitt oppdaget tidlig og videre burte ha blitt oppdaget ved normalt bruk av leiligheten.

Betaling for skader når forsikringsselskapet ikke dekker skaden

Dersom Sameiets bygningsforsikring ikke dekker skaden, må seksjonseieren dekke skaden selv så sant skaden skyldes noe som hører til vedkommendes ansvarsområde. Ett eksempel på dette kan være en lekkasje i leiligheten som er oppstått over tid på grunn av foreldelse, slitasje eller manglende vedlikehold. Skyldes skaden derimot noe som er å regne som Sameiets ansvar, skal Sameiet dekke skaden. Dette kan for eksempel være en vannlekkasje knyttet til byggets yttervegger eller tak.

Følgeskader i tilsluttende eierseksjoner

Skyldes skaden mangler ved det indre vedlikehold eller forhold i seksjonen som er seksjonseierens ansvar, blir det seksjonseieren som er ansvarlig. Hvis en ulykke med opprinnelse i en eierseksjon også har skadet en eller flere andre eierseksjoner, må seksjonseieren hvor skaden har sin opprinnelse regne med å måtte dekke egenandelen(e) i tilfeller hvor dette dekkes av en eller flere forsikringer eller kostnader knyttet til utbedring av både egen og andres eierseksjon i de tilfeller hvor forsikringen(e) ikke dekker utbedringen av de oppståtte skader. På samme måte som ellers, vil det være Sameiet som er ansvarlig dersom skaden skyldes bygningsmessige forhold eller ytre vedlikehold, som eksempel kan nevnes brudd på felles rørledning.

Skade på gjenstander

Sameiets forsikring gjelder kun for bygningsskader. Dersom det skulle oppstå skader på gjenstander, for eksempel møbler eller klær, vil dette kunne dekkes av den enkelte seksjonseiers innboforsikring under forutsetning av at skadeårsaken er av slik art at den dekkes av innboforsikringen. Seksjonseieren må normalt da dekke egenandelen selv. Skyldes skaden på gjenstander derimot forhold som går på Sameiets ansvar, kan seksjonseieren kreve at sameiet dekker egenandelen.

Tidligere eier

Skader kan oppstå som følge av mangler ved arbeid utført av tidligere eier eller i regi av tidligere eier av boligen eller som følge av manglende vedlikehold av tidligere eier. Dette vil likevel ikke forrykke ansvaret for å betale egenandel ved skade eller i verste fall hele utbedringen dersom eventuelle forsikringer ikke kommer inn i bildet. Seksjonseier kan likevel ha et regresskrav mot den tidligere eier, men overfor Sameiet og naboer, vil den enkelte seksjonseier være ansvarlig.

Eierseksjonsloven § 34 om seksjonseiers kontrollansvar vil utfylle bestemmelsene over.

§8
VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§9
STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre medlemmer og ett varamedlem.. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt og for ett år av gangen. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§10
STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen. og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

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

§11
OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styremøter kalles inn på minimum en ukes varsel. Innkalling meddeles alle styremedlemmer og varamedlemmer. Varamedlemmer har møterett.

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

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

§12
ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skjer skriftlig – med minst 8 – åtte – dagers varsel og høyst 20 – tjue – dagers varsel og skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden og redegjørelse for saker som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal følge styrets eventuelle årsberetning, årsregnskap og fullmaktsskjema.

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§13
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinær årsmøte skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets eventuelle årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§14
MØTELEDELSE OG INNKALLING

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige

felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§15
OM ÅRSMØTET

Hver seksjonseier har 1 - én - stemme på årsmøtet. Seksjonseieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal sendes ut til alle seksjonseierne.

§16
REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

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

Regnskap og årsregnskap/årsberetning utarbeides etter de enhver tid gjeldende regler i regnskapsloven.

§ 17
FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
.
Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§18
MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

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

§19
FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).

§20
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider og/eller installasjoner som er melde- og/eller søknadspliktige til plan- og bygningsmyndighetene må forelegges styret før byggemelding eller byggessøknad sendes. Hvis det meldes/søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Uten hensyn til om arbeidet er meldepliktig til plan- og myndighetene, skal ethvert arbeide i våtrom og andre vesentlige innvendige bygningsmessige forandringer og/eller installasjoner (teknisk, konstruksjonsmessig og lignende) på forhånd forelegges styret. Meldingen skal gi en kort orientering om hva som skal utføres og hvor lenge arbeidet skal pågå. Det skal alltid tydelig fremgå hvem som er kontaktperson dersom noe skulle oppstå.

Styret har intet ansvar for byggeprosjekter da dette påhviler den enkelte seksjonseier.

§ 21
HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan delta i en avstemning på årsmøtet om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

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

§ 23
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 24
SEKSJON NR 15

Seksjonseierne kan ikke stille sin eierandel av eierseksjon nr 15 som sikkerhet for egne låneengasjement.
Det er kun eiere av seksjoner i sameiet, til enhver tid, som kan inneha en eierandel i seksjon 15, dvs at andel av seksjon 15 må medfølge ved salg av egen seksjon.
Seksjon nr 15 er eget rettsobjekt og må over skjøtes samtidig med egen seksjon.

Sameiets valgte styre har fullmakt til å signere/tegne for seksjon nr 15, det vil si at styret kan pantsette seksjon nr 15 til å ta opp aktuelt lån og at styret har fullmakt til å undertegne pantedokumentene.
Alle nåværende seksjonseiere gir styret fullmakt til å representere seksjon 15, så langt det lar seg gjøre formelt. Dette er også for bindende for etterfølgende seksjonseiere
Ved salg av seksjon 15 kreves det samtykke fra 2/3 flertall ved avstemming på sameiets ordinære eller ekstraordinære årsmøte.
Denne § slettes når eventuelt salg er gjennomført og snr 15 er overlevert ny eier.

HUSORDENSREGLER

GABELSGATE 25 A- B

HUSORDENSREGLER

1 : STØY
Det skal være ro i huset i middagstiden mellom kl 1700 og kl 1900 og om natten mellom kl.2300 og 0600 .
Reparasjons - og oppussingsarbeid som medfører støy bør utføres i vanlig arbeidstid .
Styret kan i særlige tilfelle gi dispensasjon .
Spesielt må iakttas :
Radio og TV må brukes hensynsfullt . Pianospill o.lign er ikke tillatt i middagstiden og om natten . Bad må ikke brukes om natten .

2 : LUFTING
Tepper og sengetøy må ikke ristes eller bankes fra vindu eller balkong eller i trappeoppganger . Sengetøy må ikke henge til lufting etter kl.1200 .
Utlufting av kjøkken og entre må ikke skje gjennom trappeoppgangene .

3 : Søppelkassene
Søppel må pakkes inn og ikke legges utenom søppelkassene . Kassene skal holdes lukket.
Papir og aviser bør ikke legges i kassene fredager , lørdager og søndager .

4 : FELLESROM
Ting må ikke hensettes i trappeoppganger eller fellesrom i kjeller eller på loft . Dog kan vaktmester gi tillatelse til kortvarig oppbevaring.Dobbeltvinduer kan oppbevares i loftsgangene .

5 : TAKET
Opphold på taket er forbudt.

6 : SPORTSBODER
I sportsbodene skal bare oppbevares sportsartikler , trásykler og barnevogner .

7 : FYRINGSSESONGEN .
Av fyringsøkonomiske grunner skal det benyttes dobbeltvinduer i fyringssesongen .Ved lufting i sterk kulde må radiatorene være avstengt .

8 : HUND
Hund kan tillates holdt bare etter forhåndssamtykke fra styret.Det er en betingelse at renslighet utvises og at de øvrige leieboere ikke generes . Gårdsplass og hage må ikke benyttes til lufting av hund .

9 : VASKEROM
Vaskeri og tørkerom benyttes etter særlige regler som er oppslått utenfor vaskerommet i kjelleren . Tøy på alle tørkeplasser (kjeller,loft og hage) skal tas ned når det er tørt .
Vaskeriet og utetørkeplassen må ikke benyttes på søn-og helligdager,og vaskeriet heller ikke mellom kl 2100 og kl.0700.

GABELSGATE 25 A- B

10: PARKERINGSPLASSEN

Parkeringsplassen har begrenset kapasitet.Det kan derfor ikke tillates parkering av mer enn en bil for hver leilighet så langt plassen rekker.Anvisning av parkeringsplass skjer ved henvendelse til styret.

11: KLAGER

Klager inngis skriftlig til styret.

(Vedtatt av generalforsamlingen 30 mai 1972,med senere endringer, sist generalforsamling 1992)

(Vedtatt generalforsamling 6 mai-1993)

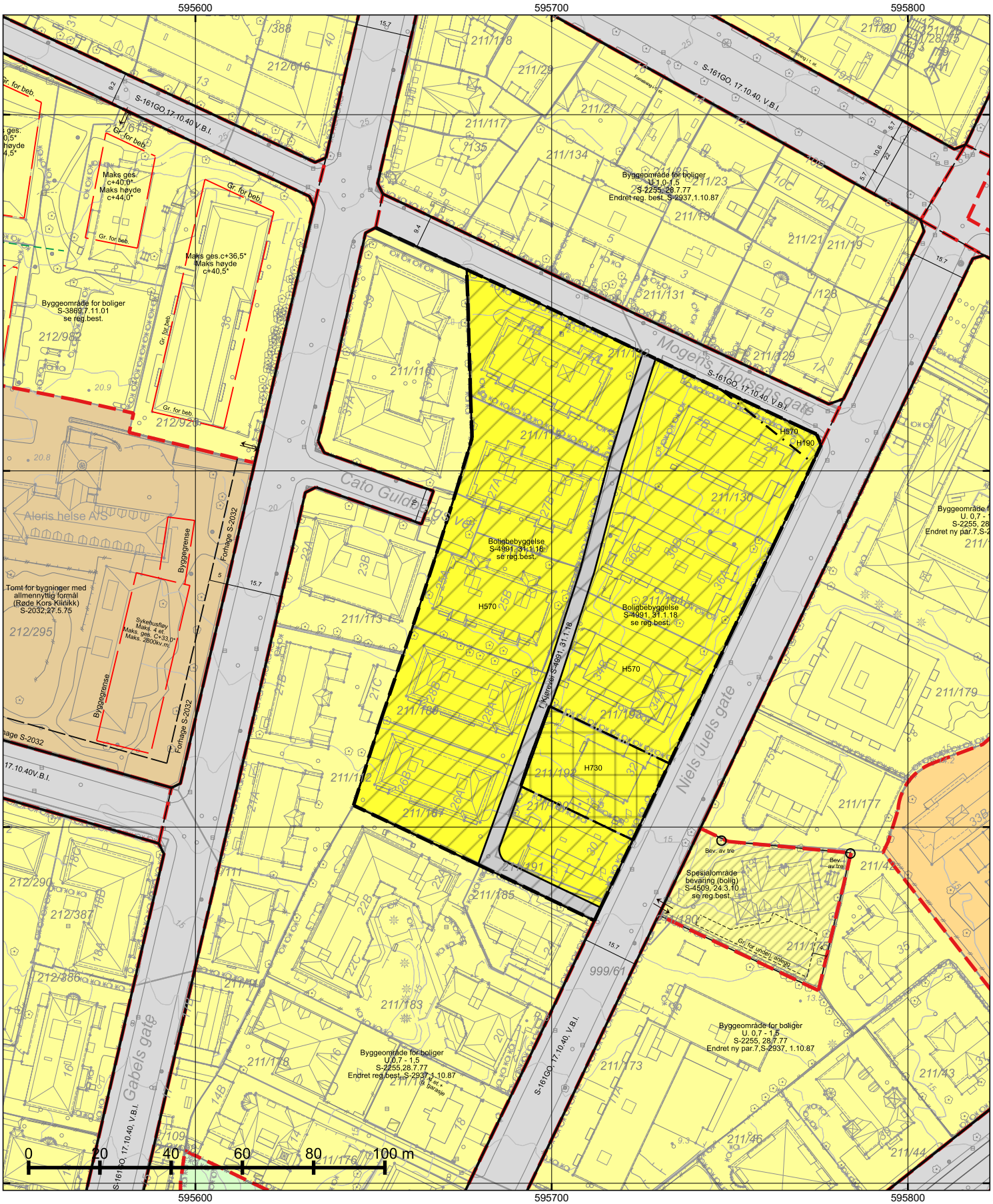
9: DYREHOLD

Katter,hunder og andre kjæledyr skal ikke genere gårdens beboere.Det er en betingelse for dyrehold at renslighet utvises.Kjæledyr skal holdes innenfor eiers leilighet og skal ikke gå løse i fellesarealene ute og inne.

Oslo 1 januar 1994

Styremedlemm | Styrets formann | Styremedlemm

REGULERINGSKART OG -BESTEMMELSE



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

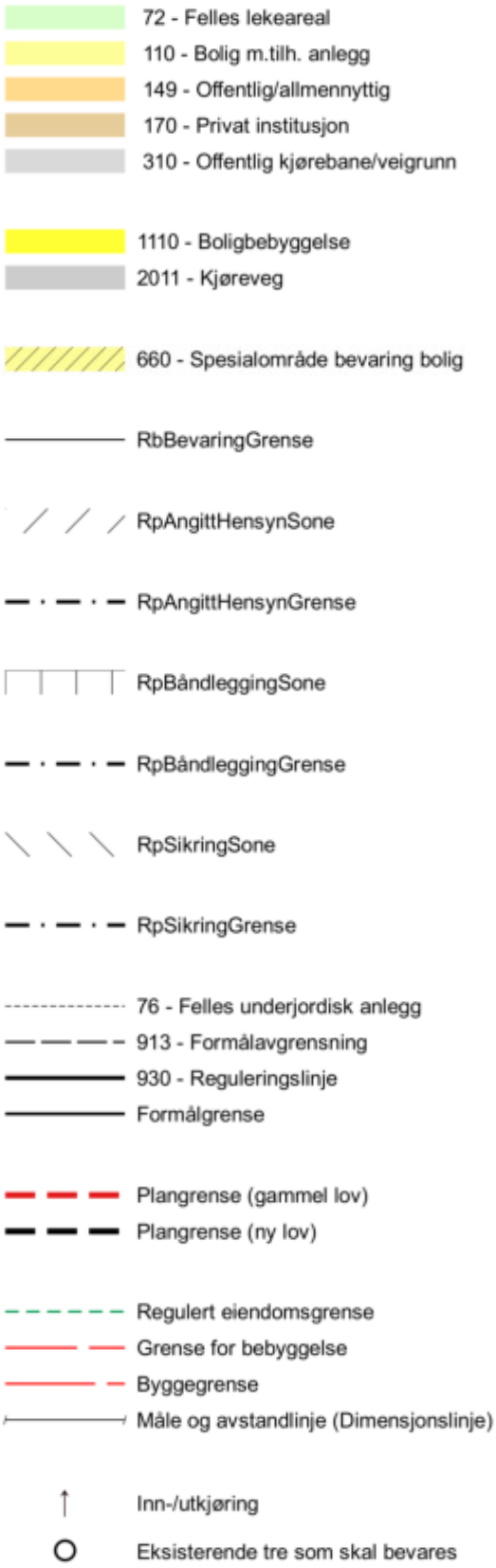
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

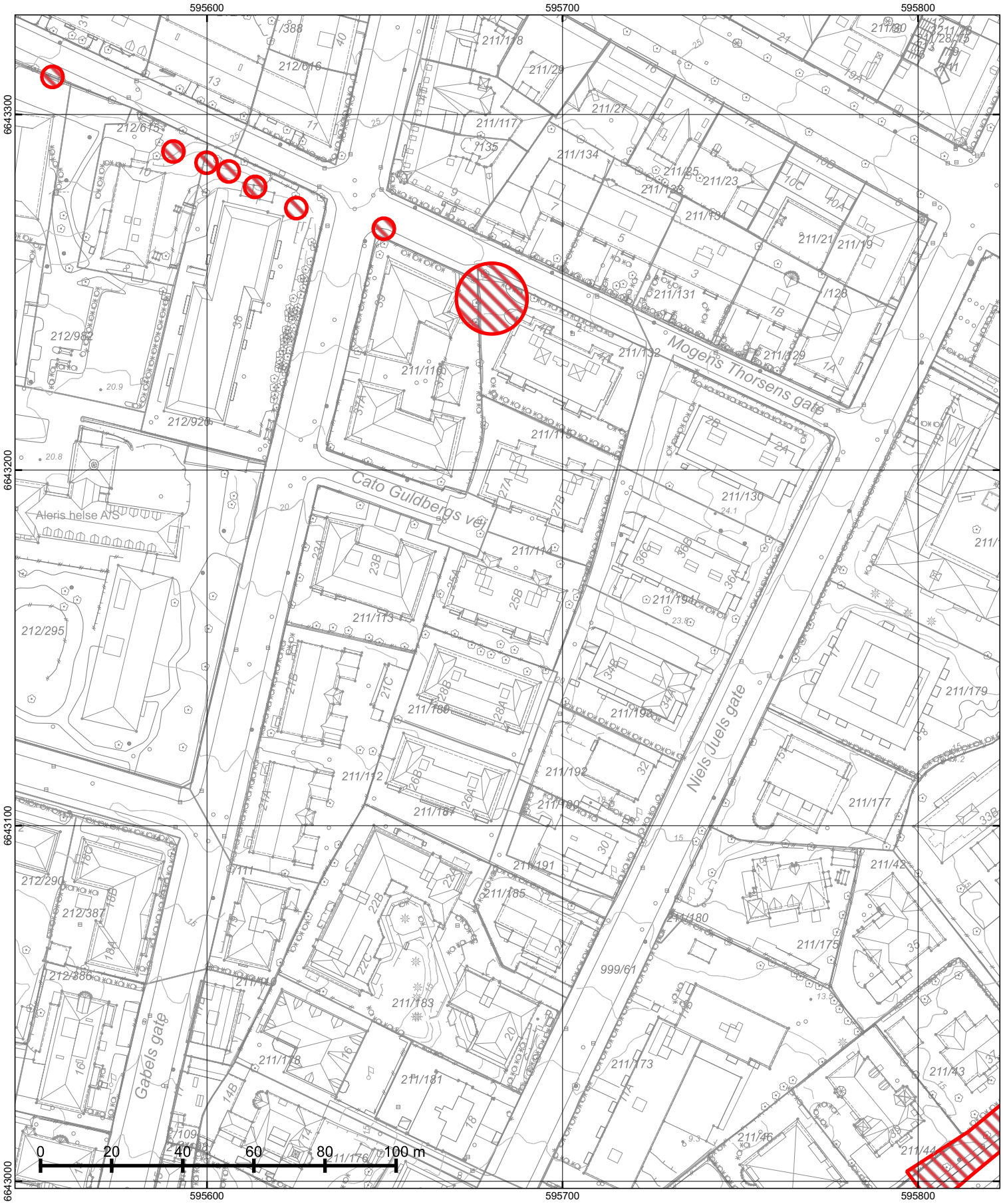
PlottID/Best.nr: 141775/ 86510508
Deres ref.: 40114/ WM120_3000045_3000610
Adresse: GABELS+GATE+25A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/114

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

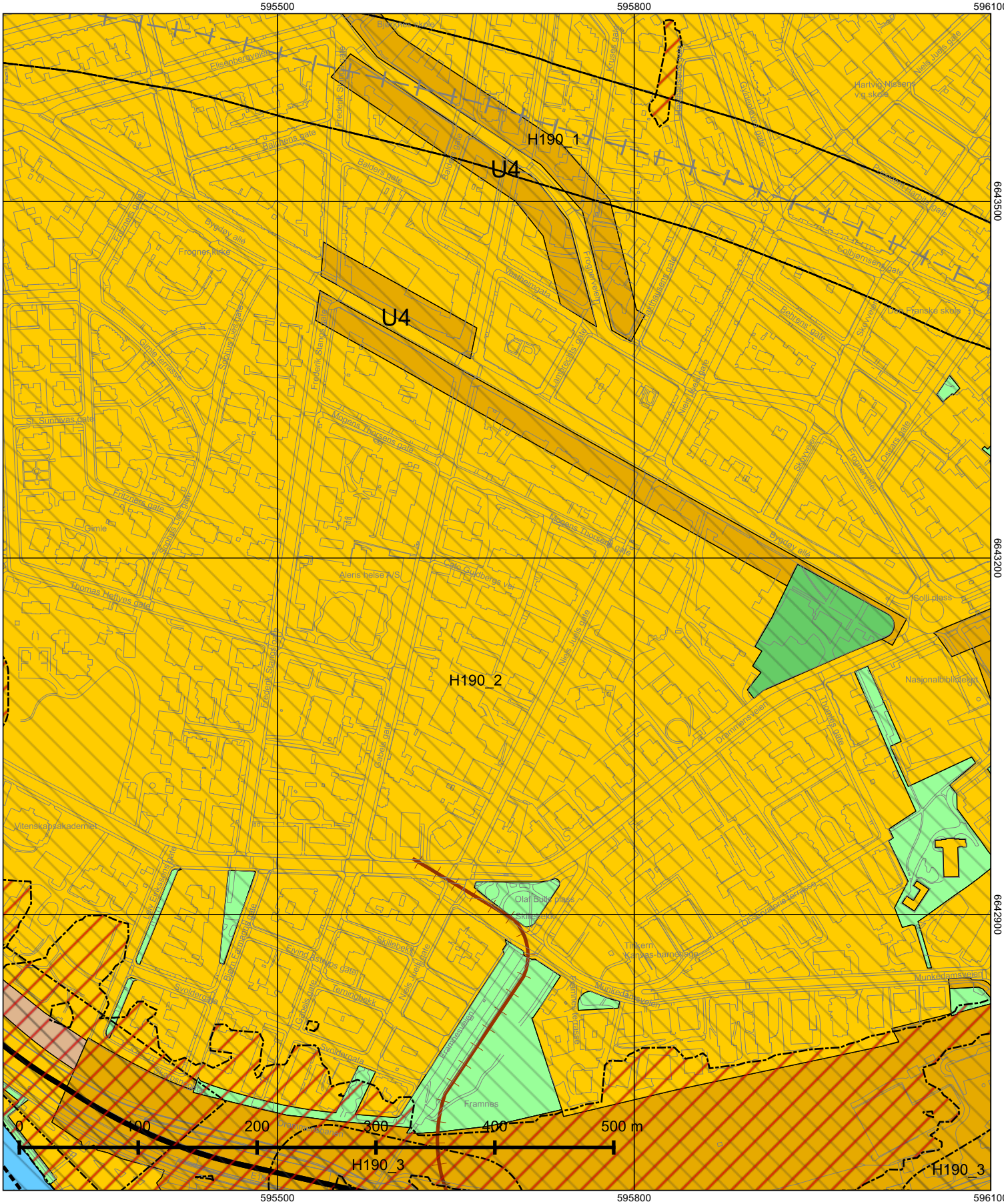
Dato: 25.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 141775/ 86510508
Adresse: GABELS+GATE+25A
Gnr/Bnr: 211/114
Deres ref.: 40114/ WM120_3000045_3000610
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141775/86510508
Deres ref.: 40114/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4991

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Niels Juels gate 26, 28, 30, 32, 34 og 36, Gabels gate 25 og 27, Mogens Thorsens gate 2 og 4

Vedtaksdato: 31.01.2018
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201414342
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

S-4991 31.01.2018

OSLO KOMMUNE

DETALJREGULERING FOR NIELS JUELS GATE 26, 28, 30, 32, 34, 36, GABELS GATE 25 OG 27, MOGENS THORSENS GATE 2 OG 4

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr/bnr 211/114, 211/115, 211/130, 211/132, 211/187, 211/189, 211/190, 211/191, 211/192, 211/193, 211/194, 999/104 og 999/61 m.fl.
Kartnummer OIB-201414342, datert 08.05.2017 og revidert 04.10.2017.

Planens hensikt

Hensikten med planen er å sikre fortsatt bevaring av planområdets bygningsmiljø, som er et godt bevart eksempel på 1930-tallets boligarkitektur. Planen har som intensjon å sikre bygningenes eksteriør og bærende konstruksjoner uendret, eller tilbakeført til opprinnelig/eldre utseende. I tillegg skal planen sikre muren mot Niels Juels gate og hovedpreget på omkringliggende utearealer, samtidig som at boligformålet videreføres.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Miljøfaglige forhold

1.1.1 Støy

I avvikssonen, område B, kan det etableres boliger i gul og rød sone. Boligene skal ha minimum én fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom skal vende mot stille side. Det skal tilbys bruksmessig egnede, private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense i henhold til tabell T-1442/2016.

1.1.2 Overvann

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes tilstrekkelig areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes overflatebasert og ledes i trygge flomveier. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på de tilliggende arealene.
Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt og valg av løsninger skal begrunnes. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det gis tillatelse til tiltak.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Boligbebyggelse

2.1.1 Formål

Det tillates kun boligformål.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Kjøreveg

Kjørevegen er felles for eiendommene 211/130, 211/132, 211/187, 211/189, 211/190, 211/192, 211/193 og 211/194.

Eiendommene 211/114 og 211/115 har felles adkomst fra Cato Guldbergs vei 999/104.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Andre sikringssoner (avløpstunnel) H190

4.1.1 Sikringssone

Hensynssonen gjelder 8 meter til hver side fra ytre mål i avløpstunnelen langs hele traseen i planområdet, som markert i plankart. Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt å foreta sprengning eller pigging. Det vil ikke være anledning til å bore energibrønner i nærheten av tunnelen. Tiltak i hensynssonen kan bare utføres etter dokumentasjon som bekrefter at avløpstunnelen ikke får skader eller senskade. Tiltak og tekniske løsninger innenfor hensynssone H190 skal kun utføres etter avtale med Vann- og avløpsetaten.

Tiltak og tekniske løsninger innenfor hensynssone H190 skal kun utføres etter avtale med Vann- og avløpsetaten. Særlige hensyn må tas til bevaring av kulturmiljø (pbl. § 11-8 c).

5 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

5.1 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

5.1.1 Bygninger

Eksisterende bygninger tillates ikke revet, fjernet, påbygget eller tilbygget. Bygningenes eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og etter at det er utført kulturminnefaglig vurdering. Mindre endringer kan unntaksvis tillates etter vurdering, dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminnefaglige og estetiske verdier.

Ved reparasjon eller annet arbeid på eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer som vinduer, dører, fasadematerialer m.m., bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er gått tapt skal opprinnelig uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.
Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner, høyder, hovedform og med en fasadeutforming som er tilpasset kulturmiljøet.

Reparasjoner, endringer og større vedlikeholdsarbeider på bygninger og uteareal som berører kulturminneverdiene skal utføres i samråd med Byantikvaren. Alle tilsvarende søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak fattes. Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge dokumentasjon av eksisterende og eldre situasjon, begrunnelse for tiltaket og beskrivelse av hvordan vernehensynene er ivaretatt.

5.1.2 Utomhusområder

Utearealene på boligeiendommene skal bevares med sin grønne hovedkarakter, og det må ikke settes i verk tiltak som kan forringe denne. Terreng, markdekke og hageelementer som trær, hellelegninger, murer, steinsettinger, rekkverk, trapper, gjerder o.l. skal bevares. Muren langs planavgrensningen i Niels Juels gate og Mogens Thorsens gate skal bevares. Trær som dør eller må fjernes pga. dokumentert dårlig tilstand skal erstattes med trær av tilsvarende art.
Med unntak av eksisterende anlegg med fast dekke eller ved reetablering av eldre anlegg på dokumentert grunnlag, skal alle åpne arealer på boligeiendommene ha vegetasjonsdekke. Det tillates ikke tette murer, gjerder eller hekker som privatiserer utearealer eller sperrer visuell kontakt gjennom området.
Opprinnelige stålkonstruksjoner brukt til tørking av klær på eiendommene 211/193 og 211/194 tillates supplert med tak for å kunne benyttes som sykkelskur. For eiendommer uten parkeringskjeller tillates oppført tilsvarende overdekket sykkelparkering. Konstruksjonene skal ikke bygges inntil bebyggelsen men fremstå som frittliggende, etableres på allerede asfalterte flater og trekkes unna hovedaksen igjennom planområdet. Konstruksjonene skal være transparente, ha tette tak og en maksimal høyde på 2.4 meter. Det tillates oppført ladestolper innenfor eksisterende asfalterte parkeringsareal.
Innenfor eiendomsgrensene til Mogens Thorsens gate 2 og Niels Juels gate 36 tillates ikke terrengendringer eller inngrep i terrenget utover ordinært hagearbeid og vedlikehold av eksisterende infrastruktur innen eksisterende traseer og dybder. Grøfting, etablering av vanningsanlegg og lignende som forutsetter maskinelt inngrep, tillates ikke, med unntak av etablering av ladestolper og sykkelskur innen allerede asfalterte arealer. Ved eventuell dispensasjon skal Byantikvaren i forkant vurdere behov for arkeologisk undersøkelse jf. kulturminneloven §§ 9 og 8, l. ledd.

6 Båndlagte områder (pbl. § 11-8 d)

6.1 Båndlegging etter lov om kulturminner H730

Niels Juels gate 32, gnr. 211/bnr. 192 er vedtatt fredet den 10.02.2011 etter lov om kulturminner §§ 15 og 19. Innenfor hensynssonen gjelder fredningsbestemmelsene. Alt vedlikehold skal skje i

tråd med disse, og alle tiltak utover slikt vedlikehold krever dispensasjon etter kulturminneloven fra kulturminnemyndigheten.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 31.01.2018, sak 19.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.02.2018

Signy Volden

Signy Volden, bem

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sigmund Ruud
GABELS GATE 25A

Dato: 25.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86510508
8472546

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.211 BNR. 114

Vi viser til bestilling av 20250425 for GABELS GATE 25A.

GNR. 211 BNR. 114

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.04.1930.

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

1137 m²

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

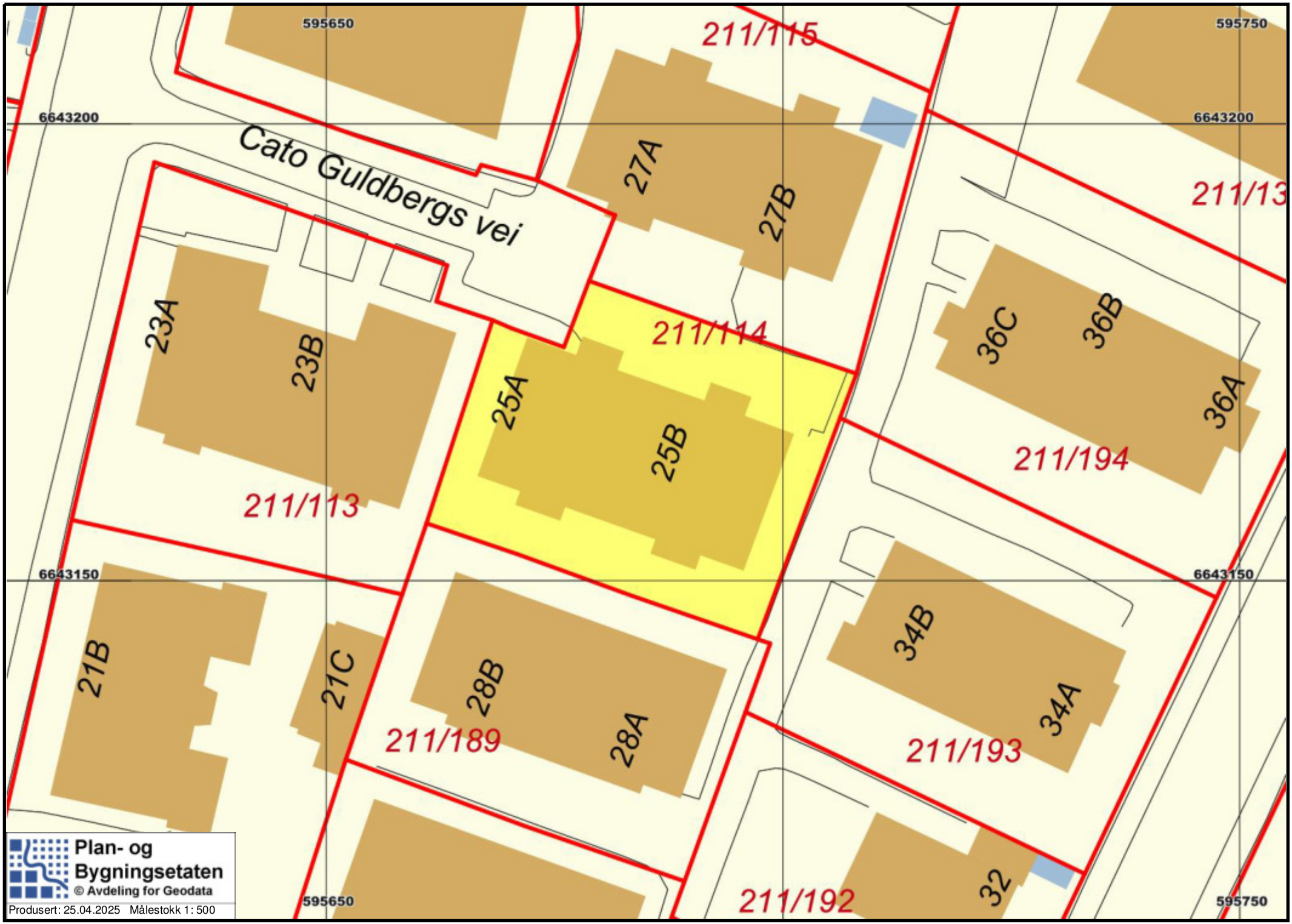
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


595650
211/115
595750
6643200
6643200
Cato Guldbergs vei
27A
27B
211/13
23A
23B
211/114
25A
25B
36C
36B
36A
211/194
211/113
6643150
6643150
21B
21C
28B
28A
211/189
34B
34A
211/193
32
211/192
595650
595750
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 25.04.2025 Målestokk 1: 500

EXDOK (ATTETSERT)

Gnr. 73
Bl. No. 1930

Ekspedisjons-Dokument

angående Nauingshus

på matr.-nr. 25 Gabelsgate

Innlevert 10 januar 1930 Attestert 28/6-38

Duplikat I undt. bekreftet
— — II . brandsjefen

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 11 januar 1930

A. Skilland

Opm.chefen jr. nr. 12
Holt: 13. JAN. 1930

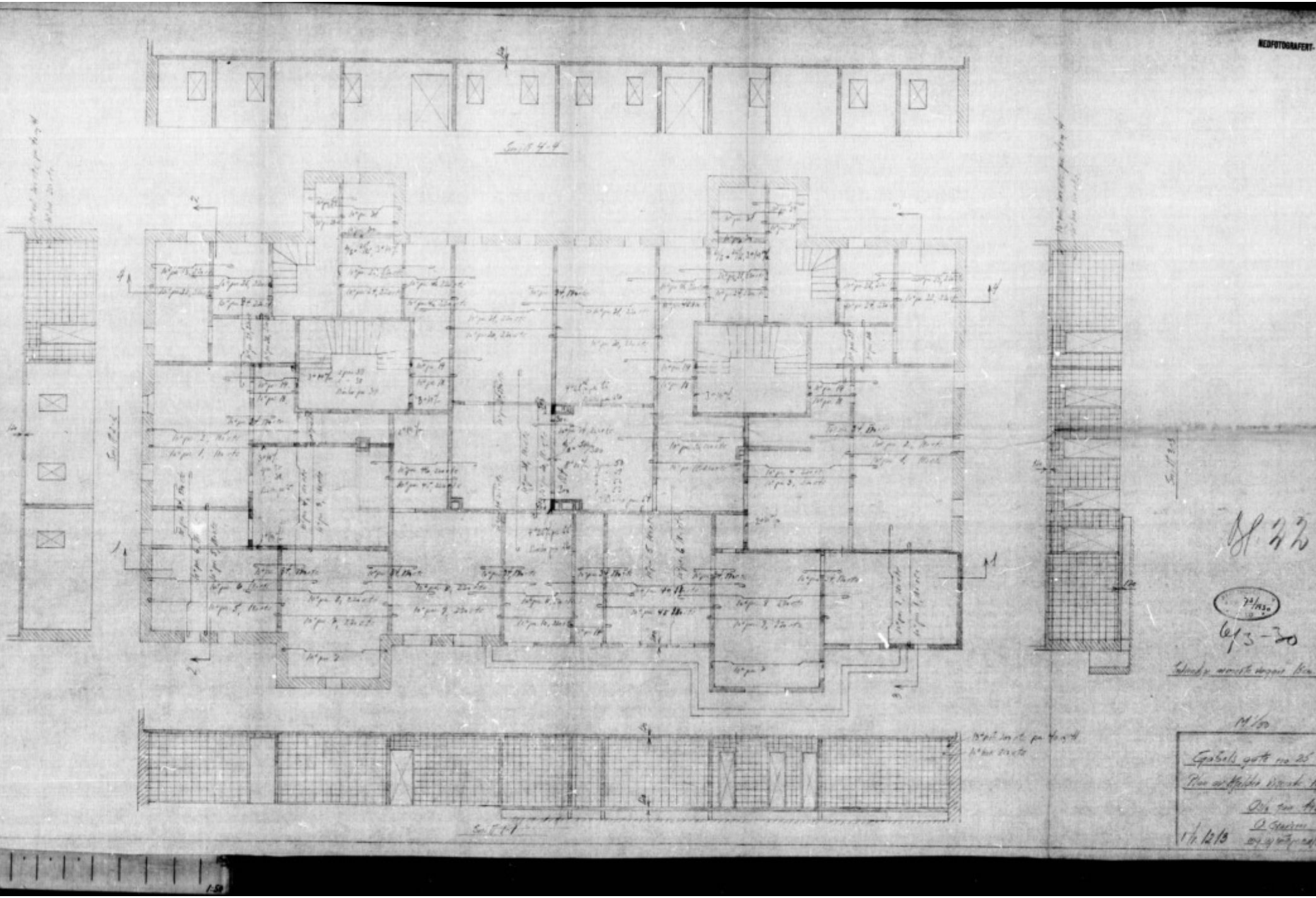
Oversendes hr. reguleringsschefen. Grunnens grense er uforandret likeså. Naboforholdet er ikke undersøkt. Se nr. 20 Magnus Thomsens gate, av hvilken parsellen er utskilt påhviler ikke. 37,159,60 c/ gebyrsats for grunnmålingsattest. Nils Juels gate.

Oslo 14 januar 1930

Stinparken

Reg. chefen jr. nr. 44
mott: 14 JAN 1930

NEDFOTOGRAFERT- 20 X



Bl. 22

6/3-20

M/50

Bd. 1910 Lit 3

Gabels Gate 25.

Plan av Varmeledninger m.v.

Skala 1:50.

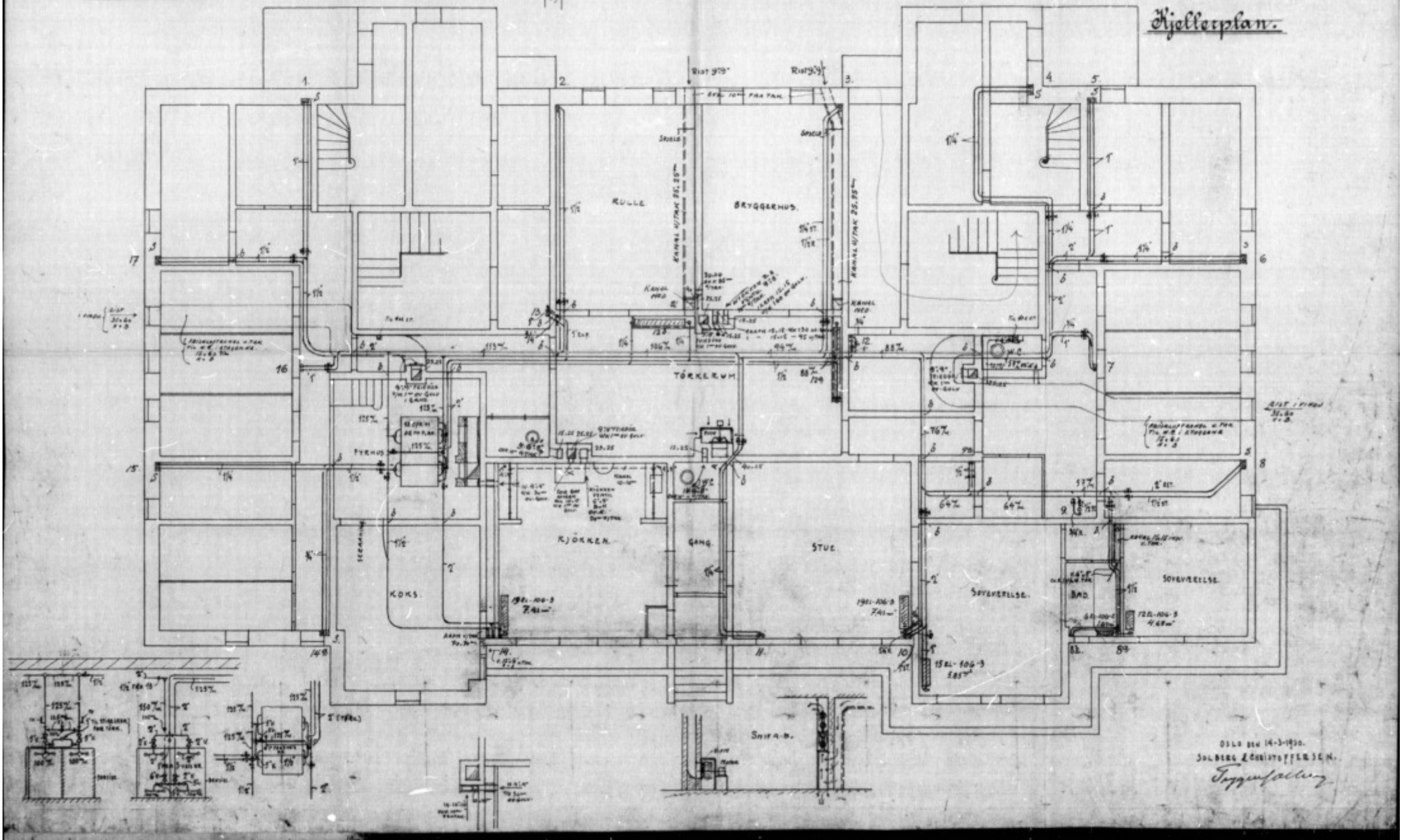
"b" = 2 GANGE I TAK 30.40 OVK. 10 cm FRA TAK.

S = SKIDER 25 cm BREDE

2.

NEDFOTOGRAFERT 19 X

Kjellerplan.



OSLO DEN 14-3-1930.
SOLBERG & CHRISTOFFERSEN.

ANMELDELSE.

Tegning

V.D. BYGNINGSRÅDET Nr. 1068/40 OSLO

Ekspedisjons=Dokument

angående Forandr. i 4.etasje

på matr.nr. 25 Gabels gate

Innlevert 29.november 1940 Attestert 27/11-40

Sendes Vestre d. til innstilling.

Oslo, den 30-11-40.

Innstilles til godkjennelse. Boden må ikke brukes som oppholdsrom.

2/12-40

godkjennes som innstillet.

Oslo 3. desember 1940.

meddelt 3/12-40

V.D. BYGNINGSCHEFEN Bl.-Nr. 324/41 OSLO

ANMELDELSE.

Tegning

Ekspedisjons=Dokument

angående W.C. i kjeller

på matr.-nr. 25 Gabels gate

Innlevert 2.april 1941 Attestert 10/7-41

Sendes Oslo helseråd.

Oslo, den 3-4-41.

SB/RE

Ad nr. 25 Gabels gt.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Meldinga anbefales. Regler for innredning av W.C.rom må følges.

Oslo helseråd, 8.april 1941.

Etter fullmakt :

Bygn. chefens kont. mottatt 8. APR. 1941

V

Kgjerdsdag.

V.d. til innstilling.

Oslo 9. april 1941.

Innstilles på godkjennelse på de av helserådet nevnte vilkår.

9/4-41

Bgv. bl. 24. X. 38. 5000. H. C.

8

200111413

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Odd Aronsen Mekanisk Industri AS v/Frostmann
Brubakkveien 16
1083 OSLO

KOPI

Dato 27 FEB. 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200111413-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kjell Stølan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GABELS GATE 25A	Eiendom:	211/114
Tiltakshaver:	Per Abelsen	Adresse:	Gabels gate 25A, 0272 OSLO
Søker:	Odd Aronsen Mekanisk Industri AS v/Frostmann	Adresse:	Brubakkveien 16, 1083 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Øyvind Nesbakken
Avdelingsingeniør

Kjell Stølan
saksbehandler

Kopi til: tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05 58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ressurssenteret

Ing. Firma Viking AS
Storgt. 38
0182 OSLO
post@ingviking.no

Dato: 06 NOV. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200709176-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Morten Moe | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GABELS GATE 25A	Eiendom:	211/114
Tiltakshaver:	Malin Yrwing	Adresse:	Gabels gate 25 A, 0272 OSLO
Søker:	Ing. Firma Viking AS	Adresse:	Storgt. 38, 0182 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - GABELS GATE 25A

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.

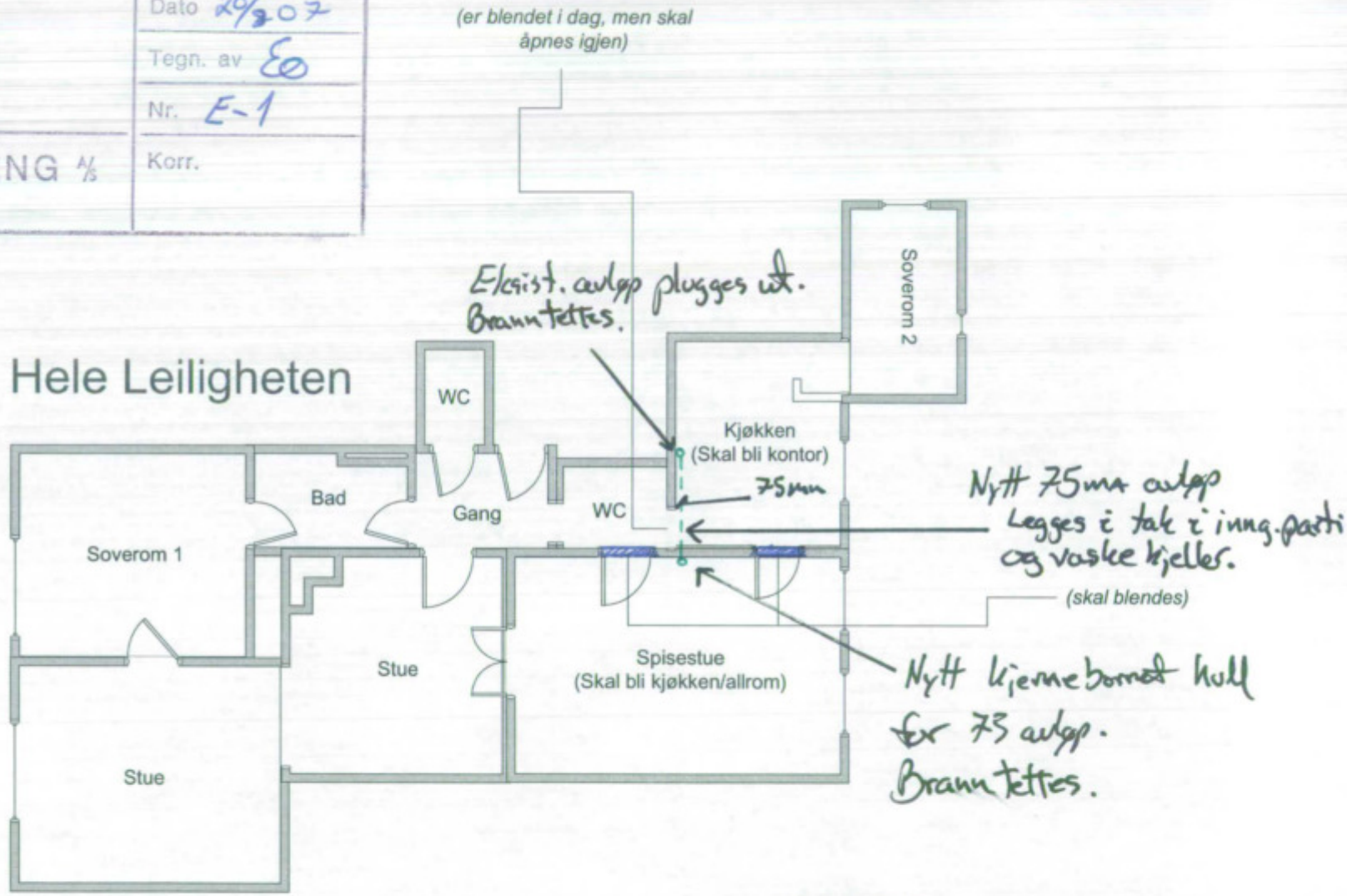
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ressurssenteret
Andregangsvedtak

Tor Valstad
enhetsleder

Morten Moe
saksbehandler

Kopi til:
Malin Yrwing, Gabels gate 25 A, 0272 OSLO

Gabels gt 25 A	Målestokk 1:100
Plan tegn.	Dato 29/3 07
	Tegn. av EØ
	Nr. E-1
Ingeniørfirmaet VIKING A/S Storgt. 38 — Oslo	Korr.



Gabels gt. 25A.
"Malin Kvering"

INGENIØRFIRMAET VIKING A/S
AUTORISERT RØRLEGGERBEDRIFT
STORGATEN 38, 0182 OSLO - TLF. 22 20 71 78

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PROJEKT PLANUNG AS
Kongens gate 31
0153 OSLO

Dato: 15.06.2018

Deres ref.: THOMAS DURATOVIC | Vår ref.: 201803783-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Jonas Emil Tveter | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GABELS GATE 25B	Eiendom:	211/114/0/0
Tiltakshaver:	ANNETTE CECILIE GRANDE	Adresse:	GABELS GATE 25 B, 0272 OSLO
Søker:	PROJEKT PLANUNG AS	Adresse:	Kongens gate 31, 0153 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Gabels gate 25 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for åpning av bærevegg, mottatt 30.05.2018.

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 201803783			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan	18056-03	27.02.2018	1/9

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.06.2018 av:

Jonas Emil Tveter - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

ANNETTE CECILIE GRANDE, GABELS GATE 25 B, 0272 OSLO,
annette.cecilie.grande@gmail.com

Plan- og bygningsetaten

Oslo

OSLO BYGGMESTER SERVICE DRIFT AS
Oslovegen 476
2100 SKARNES

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 04.11.2024
	202458902 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Anna Lytvynenko	

Adresse:	GABELS GATE 25A	Eiendom:	211/114/0/0
Tiltakshaver:	RONNY HERMANSEN	Søker:	OSLO BYGGMESTER SERVICE DRIFT AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Gabels gate 25 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for endring i bærekonstruksjon, mottatt 16.10.2024.

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 202458902			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan - åpning i bærevegg			1/7

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

Anna Lytvynenko - saksbehandler
Victoria Remen Sandnes - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by sør

Kopi til:
RONNY HERMANSEN, Gabels gate 25A, 0272 OSLO

GRUNNBOKSUTSKRIFT

40-25-0082 Gabels gate 25A - Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 0301 OSLO
Seksjon: Gnr: 211 Bnr: 114 Snr: 1

Data uthentet: 29.04.2025 kl. 16:53
Oppdatert per: 29.04.2025 kl. 16:52

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/1370306-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
02.11.2021 09:20

IDEELL: 1/2

IDEELL: 1/2

Uådigheter

2025/457634-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1976/500027-3/105 **ERKLÆRING/AVTALE**
05.01.1976
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 3,000
MED PRIORITET ETTER FØRSTE TINGLYSTE KJØPESUM
MED FLERE BESTEMMELSER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/668760-1/200 **PANTEDOKUMENT**
21.06.2022 09:23
BELØP: NOK 4.600.000
PANTHAVER:STATENS PENSJONSKASSE
Org.nr: 982583462
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/416587-1/200 **PANTEDOKUMENT**
11.04.2025 12:55
BELØP: NOK 12.680.000
PANTHAVER:MØRE BOLIGKREDITT AS
Org.nr: 884031222
PANTHAVER:Sparebanken Møre
Org.nr: 937899319
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/457634-1/200 **PANTEDOKUMENT**
25.04.2025 13:08 BELØP: NOK 15.420.000
PANTHAVER:PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
Org.nr: 992274395
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/457634-2/200 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
25.04.2025 13:08 RETTIGHETSHAVER:PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
Org.nr: 992274395
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1976/500027-2/105 **SEKSJONERING**
05.01.1976 OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 1
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 113/1543
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 14 SEKSJONER

2017/178109-1/200 **RESEK/TILLEGGSSEK**
28.02.2017 NYE SEKSJONER:
SNR: 15
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 96/1639
SEKSJONSAMEIEANDELER:
SNR: 1
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 113/1639

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS

TINGLYSTE SERVITUTTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-25-0082 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3737981/26278089
Bestilling: C3 2025-04-29 (8) 6

Dato
29.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
178109	200	28.2.2017	RESEK/TILLEGGSSEK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	211	114	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602134680
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
983668526	SAMEIET GABELSGATE 25		Postboks 155 Skøyen, 0212 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	211	114

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokn: 178109 Tinglyst 28.02.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 23.2.17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/178109/200
Uthentet 2025-04-29 07:19

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☒ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	211	114		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 1)	Navn	Seksjonsnr. 2)	Ideell andel 3)
983 668 526	Sameiet Gabelsgate 25		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)
1				11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15	B	96		25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 1639 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst 7)

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Del av fellesareal (vaktmesterleilighet) gjøres om til ny seksjon 15 TIL BOLIGFORMÅL
Sum nevner øker på grunn av at ny seksjon 15 får teller

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 21.2.17

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes plassert på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☐	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☒	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS § 365.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst	Ektefelle/registrert partner [9]
17.01.2017		Ronny Hermansen	
17.01.2017		Lisbeth Bang	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
17.01.2017		Ronny Hermansen
17.01.2017		Lisbeth Bang

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

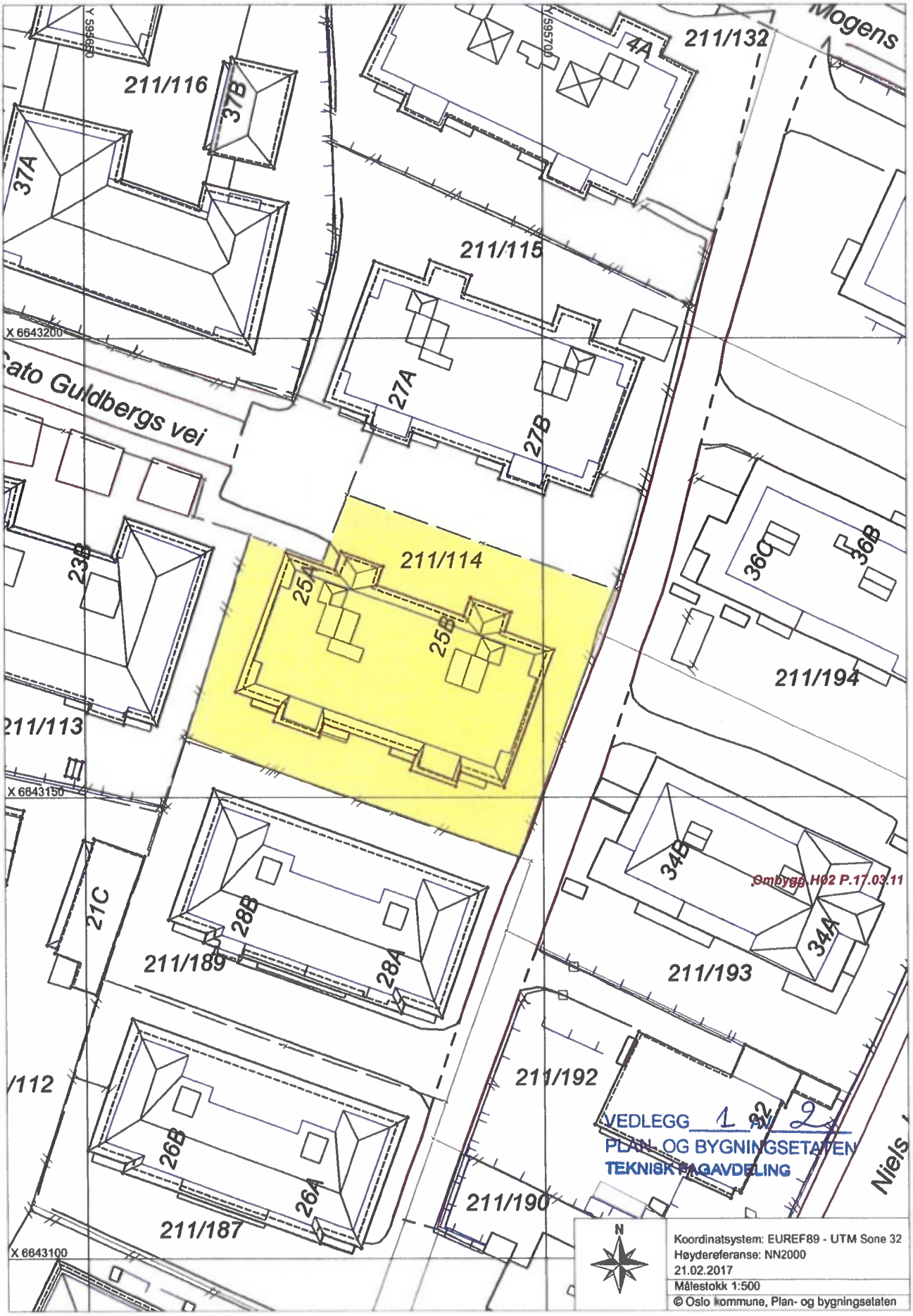
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
211	144		15	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
22.2.17		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

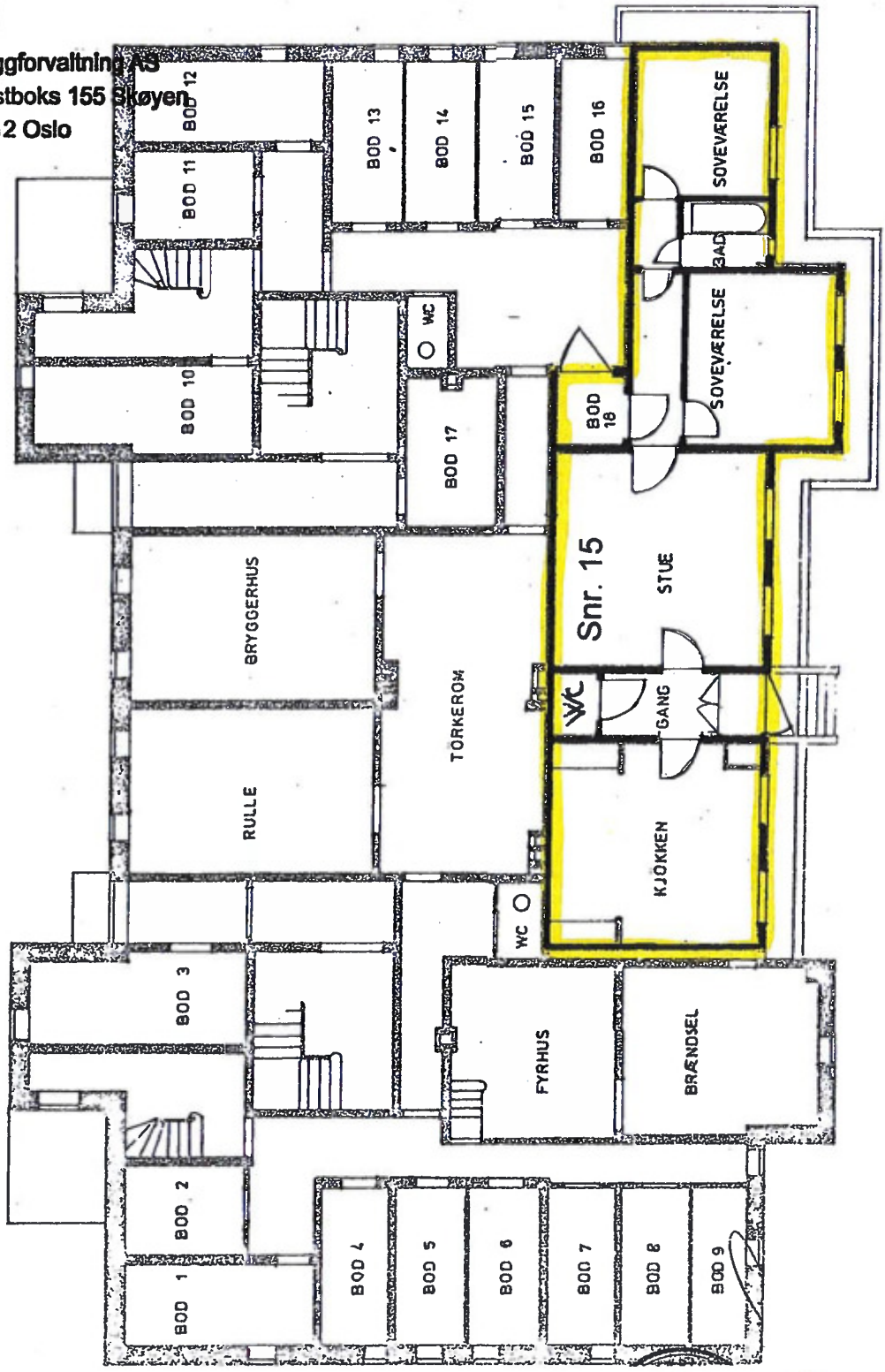

211/116
37B
37A
4A
211/132
Mogens
211/115
27A
27B
X 6643200
Kato Guldbergs vei
23B
211/114
25A
25B
36C
36B
211/194
211/113
X 6643150
34B
34A
211/193
21C
28B
28A
211/189
211/192
112
26B
26A
211/187
211/190
X 6643100
Niels
Ombygg.H02 P.17.03.11
VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
21.02.2017
Målestokk 1:500
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

REKSEKSJONERING
NY SEKSJON 15
5/1-17

MÅLESTOKK: 1H 0 1 2 3 4
GABELSGT. 25 PLAN KJELLER
AVTEGN. 9.12.75 ARK. Jens Hagen

BFV BYGGFORVALTNING AS
Byggforvaltning AS
Postboks 155 Skøyen
0212 Oslo

Gnr. 211, bnr. 114 i Oslo Kommune



VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-25-0082 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3737978/26278074
Bestilling: C3 2025-04-29 (8) 1

Dato
29.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
500027	105	5.1.1976	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	211	114	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/500027/105
Uthentet 2025-04-29 07:16

27 1 76 V
5/1

Gnr. 2 1 1 Bnr. 1 1 4

B E G J Æ R I N G

til

OM OPPDELING AV EIENDOMMEN GABELSGT. 25 I EIERSEKSJONER

Som eier av Gabelsgt. 25, Oslo, begjærer vi herved eiendommen delt i 14 selveierseksjoner i henhold til nedenstående fordelingsliste. Hver seksjon består av deb ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet og andre rom som etter fordelingslisten nedenfor er tillagt seksjonen.

Sameiet forbeholdes herved panterett for kr. 3.000,- i hver seksjon til dekning av felles utgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter første tinglyste kjøpesum for vedkommende seksjon. Sameiet plikter å vike prioritet til etter 80 % av senere lånetakster. Panteretten er uten opptrinnsrett.

Sameierne har ikke ut- eller innløsningsrett, og heller ikke oppløsningsrett.

Salg eller bortleie må godkjennes av sameiets styre som ikke kan nekte uten saklig grunn.

Ved vesentlig mislighold kan den som bor i leiligheten pålegges av sameiets styre å fraflytte denne.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/500027/105
Uthentet 2025-04-29 07:16

F O R D E L I N G S L I S T E

Seksj. nr.	Leil. nr.	Etg.	Brutto areal	Ant. beb.rom	Kj.bod nr.	Loftsbod nr.	Sameie-brøk
1	1	1	113 m2	4	9	8	113/1543
2	2	1	117 m2	4	5	7	117/1543
3	3	1	123 m2	4	16	13	123/1543
4	4	1	94 m2	3	15	11	94/1543
5	5	2	113 m2	4	4	5	113/1543
6	6	2	117 m2	4	7	2	117/1543
7	7	2	123 m2	4	10	9	123/1543
8	8	2	94 m2	3	11	10	94/1543
9	9	3	113 m2	4	2	4	113/1543
10	10	3	117 m2	4	8	6	117/1543
11	11	3	123 m2	4	13	15	123/1543
12	12	3	94 m2	3	14	12	94/1543
13	13	4	101 m2	4	6	1&3	101/1543
14	14	4	101 m2	4	12	14&16	101/1543

Vedlagt følger signerte og daterte tegninger med tinglysnings-gjenparter, situasjonskart samt erklæring fra Oslo byplan-kontor.

Sjekk kr. 210.- til dekning av tinglysningsgebyr vedlegges.

Oslo, den 30. desember 1975.

A/S GABELSGT. 25
under avvikling

Erik Fliflet
(sign.)

N.K.F. Langfeldt
(sign.)

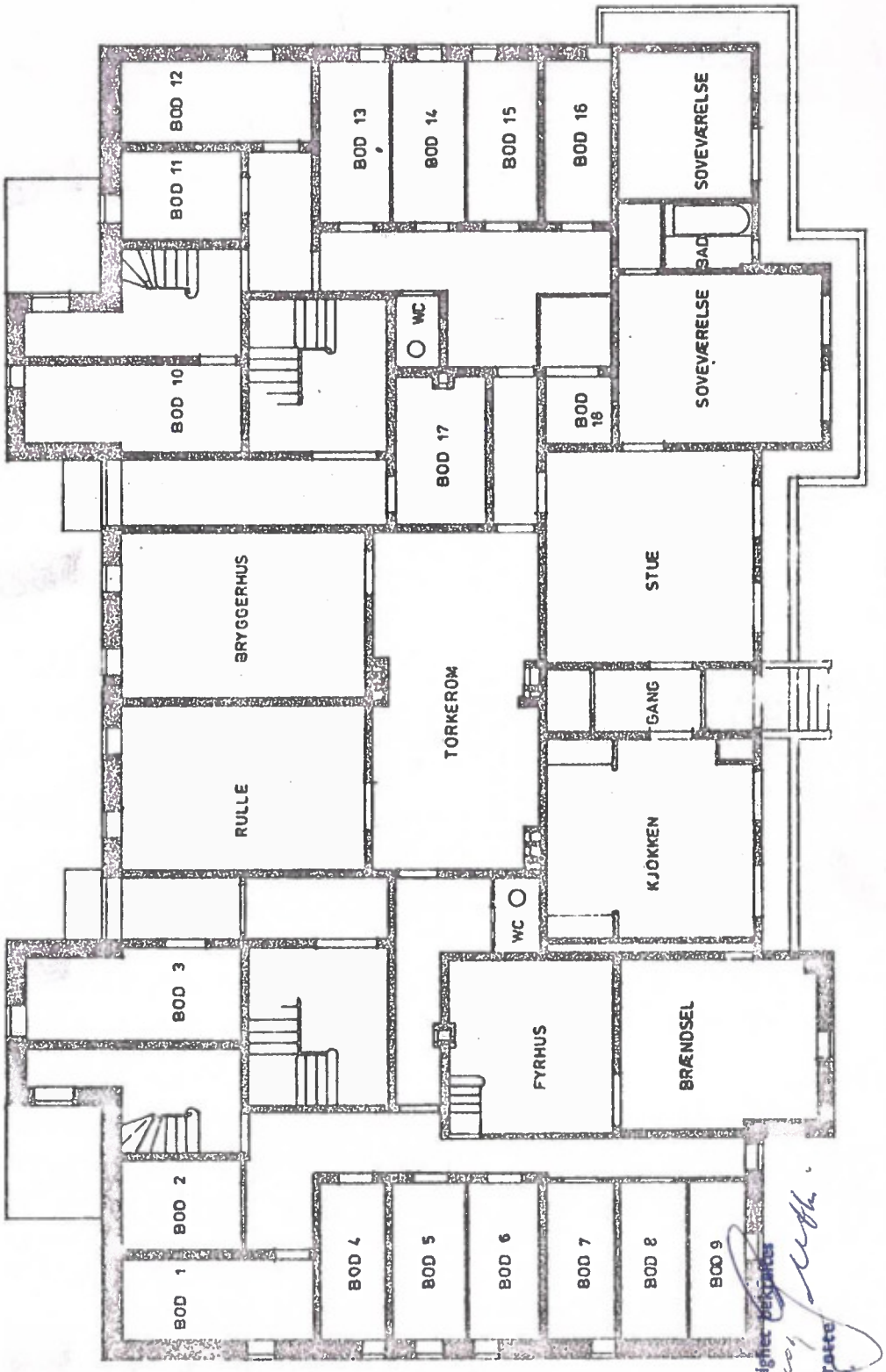
Bjarne Ekeland
(sign.)

Det bekreftes at ovennevnte Erik Fliflet, N.K.F. Langfeldt og Bjarne Ekeland egenhendig har undertegnet denne begjæring og at samtlige er over 20 år.

Ragnar Vik (sign.)
advokat

2 fr. attester bakar her.

MÅLESTOKK: 1M 0 1 2 3 4
GABELSGT. 25 PLAN KJELLER
AVTEGN. 9.12 75 ARK Jens Hegre

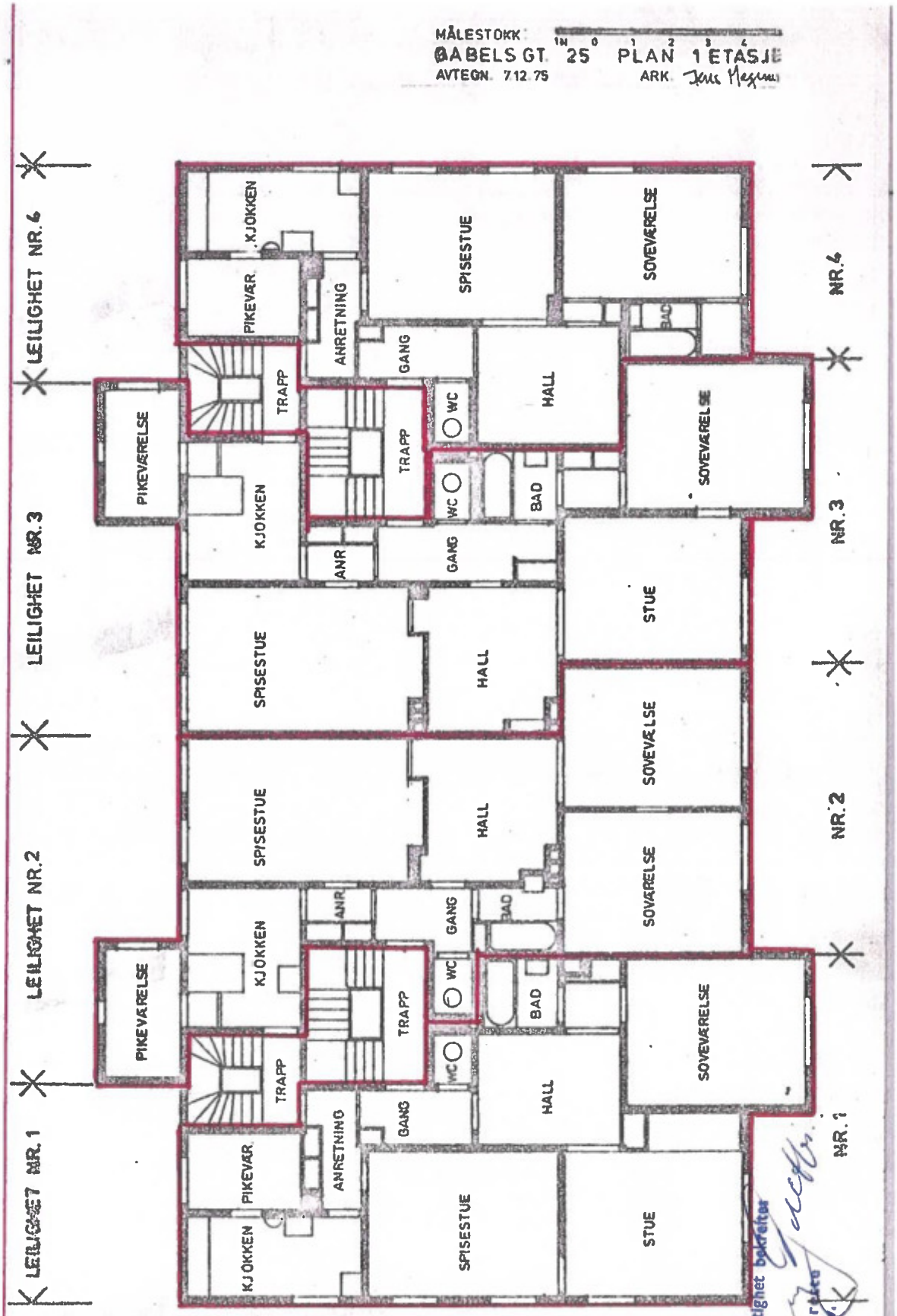


A/S Gabelsgate 25 under avvikling

Erik Stiftet. Børre Lexerud

Rett gjengivelse bekreftes: Bryggerier

Underskriftenes riktighet bekreftes
Gunnar Grette
h.r.adv.

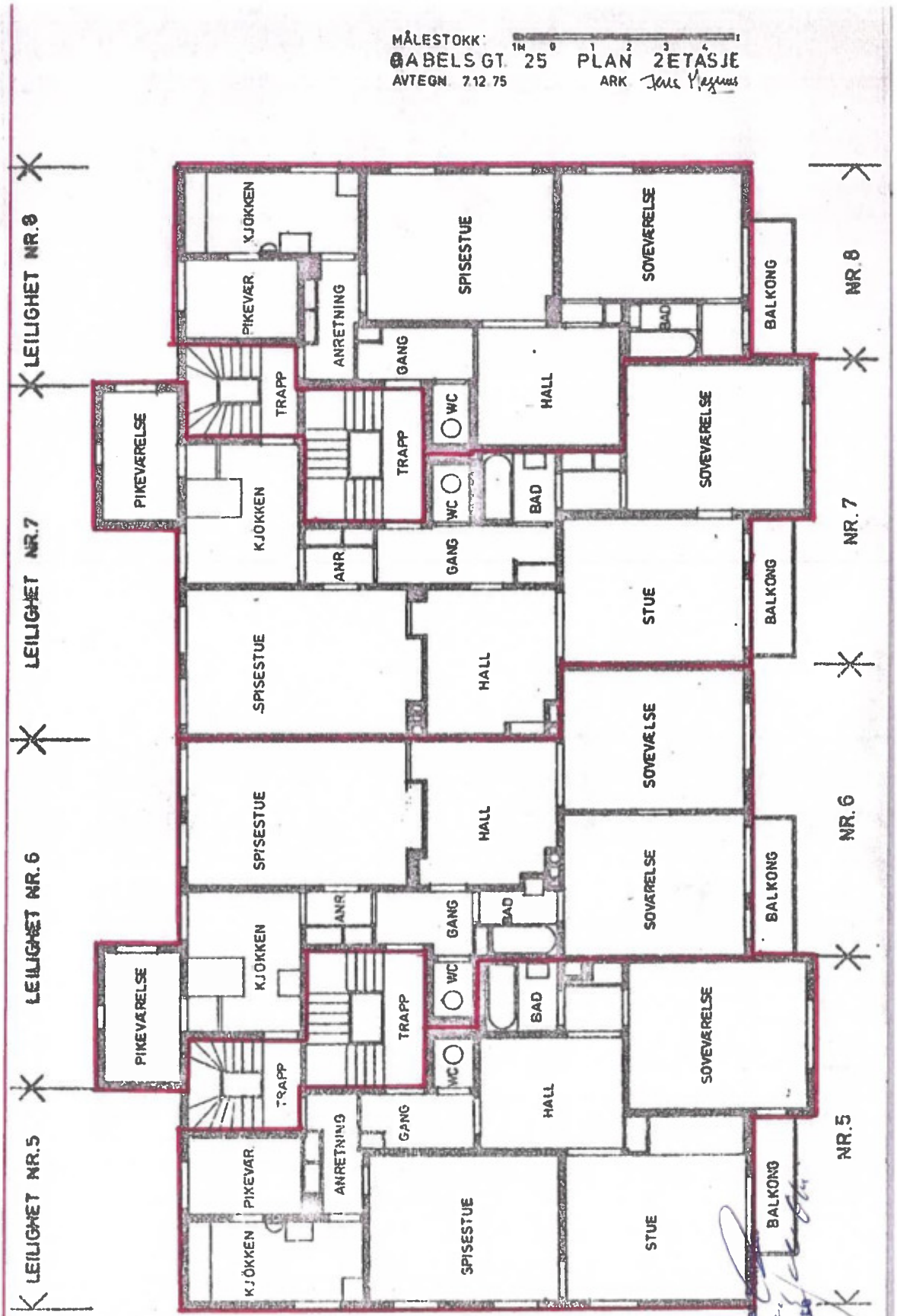


A/S Gabelsgate 25 under avvikling

Erik Stiflet. Bjarne Eskeland

Rettsgjerpart bekreftes: Dagny Lie adv.

Underskriftenes riktighet bekreftes
Gunnar Grøtta
h. r. adv.

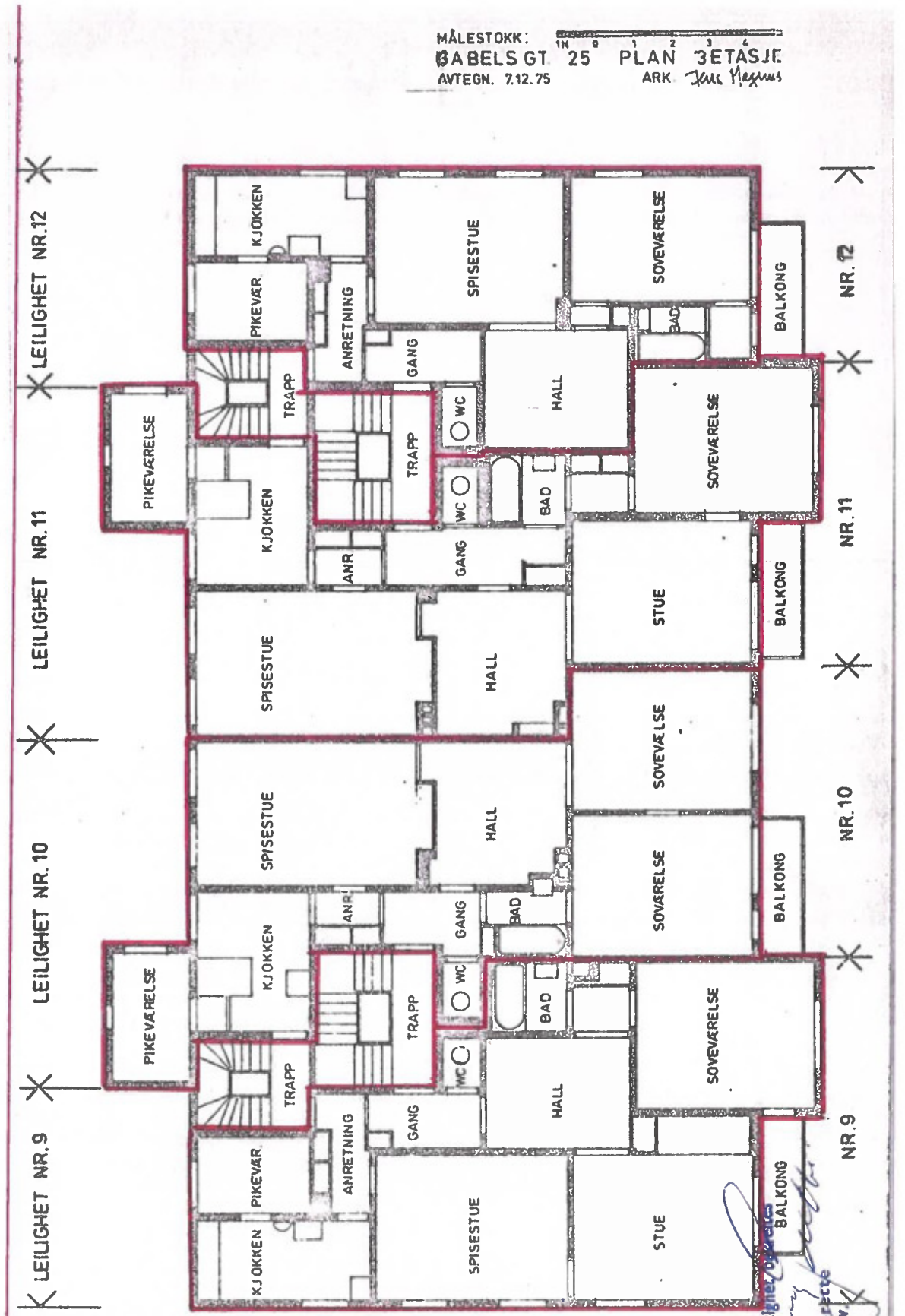


A/s Gabelsgate 25 under avvikling

Erik Riflet. Bjørn Ekeland

Rett gjenpart bekreftes: Dagny Lie adv.

Gunnar Grette
h.r.adv.



A/S Gabelsgate 25 under avvikling

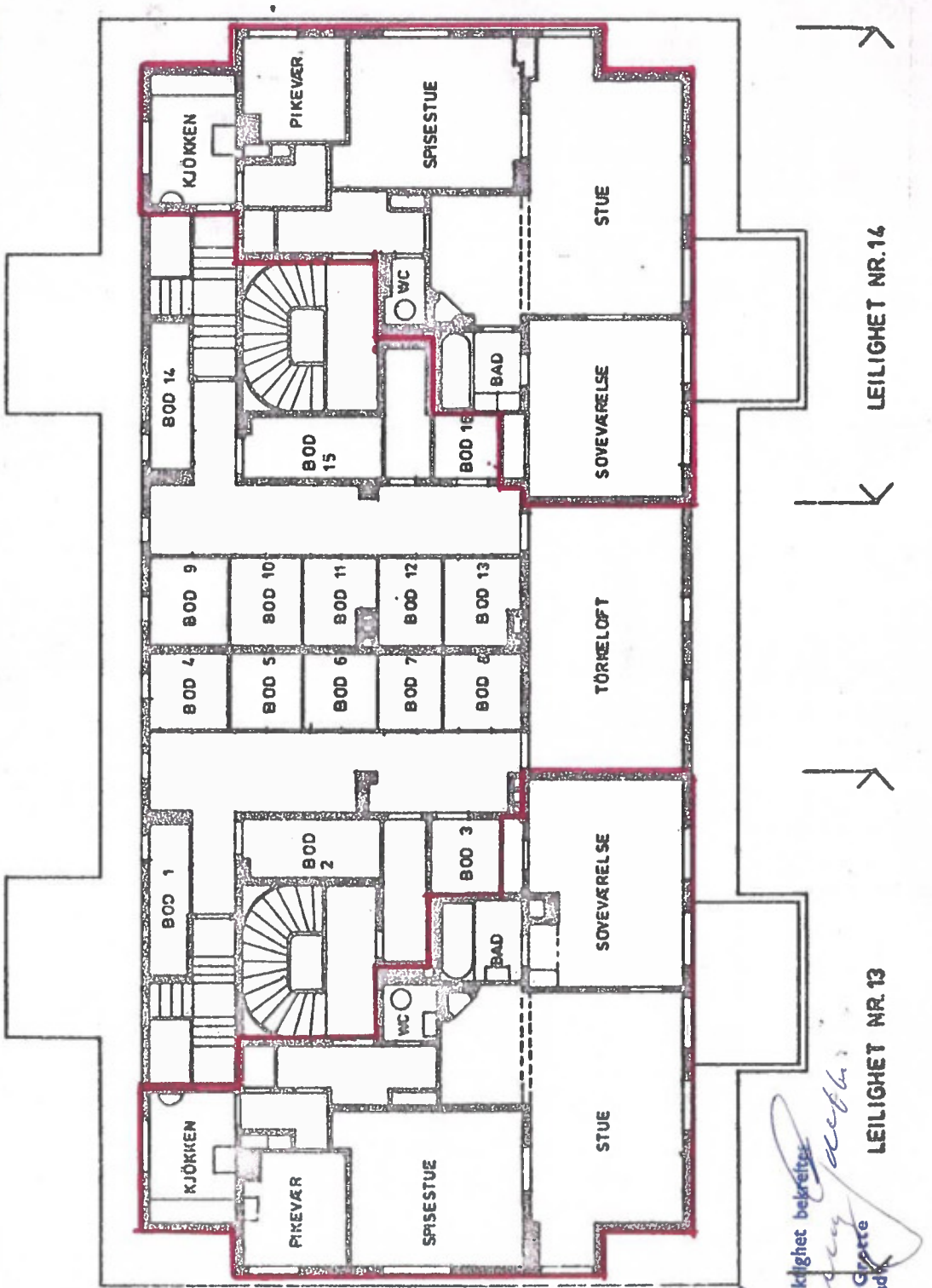
Erik Fiflet. Bjarne Eskeland

Dette stempel bekreftes: Bugge adv.

Underskriftene rikti[illegible]

Gunnar Grette
h.r.adv.

MÅLESTOKK 1:25 PLAN LOFT – 4 ETASJE
GABELSGT. 25
AVTEGN 1012.75
ARK. Jan Hegnes



A/S Gabelsgate 25 under avvikling

Erik Fiflet. Bjarne Eskeland

Rett gjengivelse bekreftes: Dagmar adv.

Undertegnes riktighet bekreftes
Gunnar Grette
h.r.adv.

OSLO KOMMUNE
BYPLANKONTORET
Trondheimsveien 5IV
Sentralbord 11 50 60
Ekspedisjonstid kl. 10–14

Advokatene
Smith, Grette og Eide
Karl Johansgt. 25

Oslo 1

Saksnr. Arkivnr. Vår ref.
9193/75

Deres saksbehandler | Deres henvendelse av | Vår saksbehandler | Dato
tegner Ingse Næss | 9 des.1975
ICN/LSt

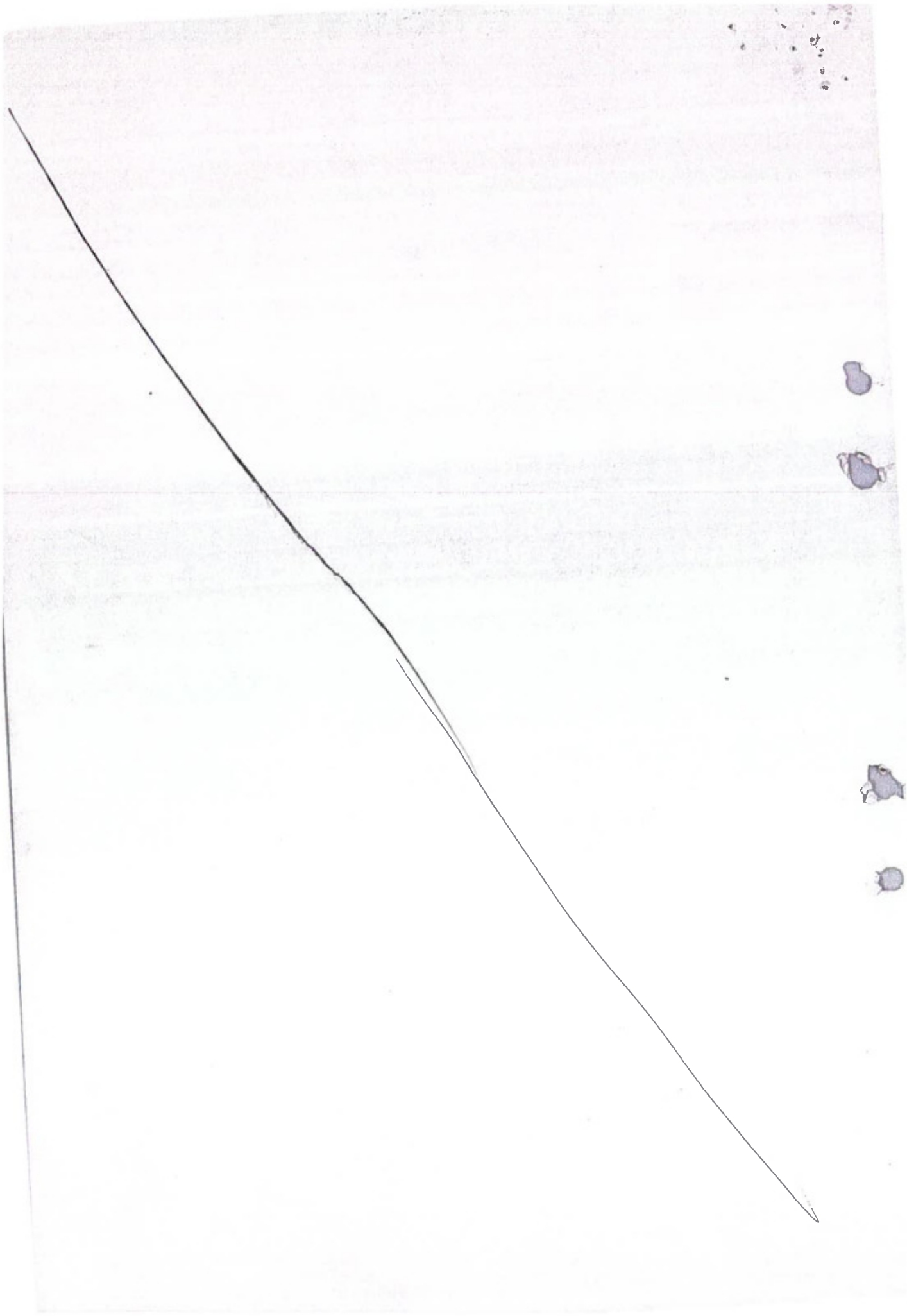
Gabelsgt. 25.
Deres brev av 28.11.1975.

Det bekreftes herved at det for tiden ikke foreligger planer ved Oslo byplankontor som vil kunne medføre rivning eller vesentlige endringer av den eksisterende bebyggelse på Gabelsgate 25 i Oslo.

Detaljplanavdelingen

A.G.Bjerke

Halvor Strønstad



KOMMUNALE AVGIFTER OG EIENDOMSSKATT

Oslo

Utskriftsdato: 29.04.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 29.04.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-211/114/0/1 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Gabels gate 25A 0272 OSLO
Fakturamottaker:	Mork Ellisiv Nina Chr Gabels gate 25a 0272 OSLO
Eiernavn:	Mork Ellisiv Nina Chr

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 5 651,00
Totalt	NOK 5 651,00

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	2	**1 412,75**	**0,00**	25040001162801028	11572464	24.04.2025	26.05.2025
Totalt å betale			**1 412,75**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	5 651,00
Totale avgifter	**5 651,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

LIKNINGSVERDI

Skatteetaten

Dato
27.04.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 211 Bnr 114 Fnr 0 Snr 1

Eiendommens adresse:

Gabels gate 25A, 0272 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 604 723
Som sekundærbolig:	kr 10 149 604

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Gabels gate 25A
Gnr. 211 Bnr. 114 Snr. 1 og Gnr. 211 Bnr. 114 Snr. 15 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
40-25-0082

Meglerforetak: Privatmegleren Renommé AS

Saksbehandler: Sigmund Ruud

Telefon / Mobil: 22 09 33 10 / 90 68 80 68

E-post: sigmund.ruud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:	----------	Referanse og tlf nr:	----------
Lånt kapital:	----------	Kr	----------
Egenkapital:	----------	Kr	----------
Totalt:	----------	**Kr**	----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Notater