PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

GABELS GATE 37B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

EK TAKST

Hel etasje + loft i bygård (under oppussing)

Gabels gate 37 B, 0272 OSLO

OSLO kommune

gnr. 211, bnr. 116

Andelsnummer

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 17.11.2025 **Rapportdato:** 17.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1613 **Referansenummer:** UX4159

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Hel etasje + loft i bygård fra 1917

I svært sentrale Gabels gate 37 B finner du dette rålokalet som er godkjent og klart for videre utbygging.
Leiligheten er tidligere ærverdig stallbygning med tilhørende loft. Det medfølger leierett til en parkeringsplass.
Leiligheten strekker seg over to etasjer, hvor 2. etasje har god takhøyde. I 2. etasje har boligen strippede yttervegger i murt forblending, støpt gulv, samt tak som er lektet og isolert mot loft.
På loftet er det lagt gulv av sponplater, og skråtakene er ferdig isolert og klargjort for plating.
Boligen har mulighet for tilkobling til felles varmeanlegg, slik at boligen kan få vannbåren varme.
Et spennende oppussingsobjekt med store muligheter.

Hel etasje + loft i bygård (under oppussing) - Byggeår: 1917

UTVENDIG Gå til side

Valmet tak tekket med teglstein.
Renner, beslag og nedløpsrør i metall- og plastutførelse.
Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er derfor ikke inspisert eller vurdert.
Mursteinskonstruksjon med grovpusset fasade.
Råloft hvor deler av takflatene er ferdig isolert og klargjort for plating.
Bygningen har trevinduer.
Bygningen har malt hovedytterdør med adkomst fra felles trapperom.

INNVENDIG Gå til side

I hovedetasjen er det grovstøpt gulv. Veggene består av rippede murvegger, og taket er isolert og klargjort med spikerslag. Lokalet fremstår som et rålokale, klart for videre oppføring.
I hovedetasjen er det støpt rågulv, klargjort for etablering av vannbåren gulvvarme.
I andre etasje er etasjeskillet utført i tredekke, og gulvet er utført med sponplater.
Boligen har mursteinspipe, og det er per i dag ikke etablert ildsted.
Boligen har ikke montert innvendig trapp fra 2. etasje til loft. I fellesareal er det malt tretrapp med rekkverk i tre fra felles inngangsparti og opp til enheten.
Boligen har per dags dato ikke montert innvendige dører.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er ikke installert intern vannføring i enheten.
Sameiet har avløpsrør i støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen er tilknyttet felles varmeanlegg plassert i felles kjeller. Det er planlagt vannbåren varme i leiligheten.
Det er planlagt varmtvannsbereder, som kan plasseres i bod i felles bodkjeller.
Boligen er et rålokale uten etablerte varmekilder per dags dato.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Lastbryter er på 40 A. Det er ikke etablert elektrisk anlegg i enheten utover byggestrøm.
Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med mur til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av mur og naturstein. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Hel etasje + loft i bygård (under oppussing)

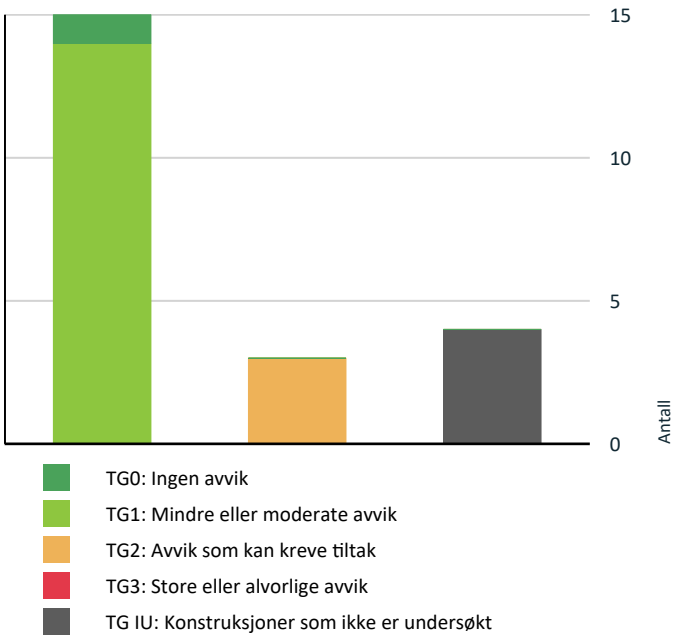
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Lokalet er et rålokale, og endelige vegger, gulv og utbygget loft er ikke etablert. Det foreligger godkjente søknadspapirer, og eier har pågående dialog med kommunale etater.

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Hel etasje + loft i bygård (under oppussing)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

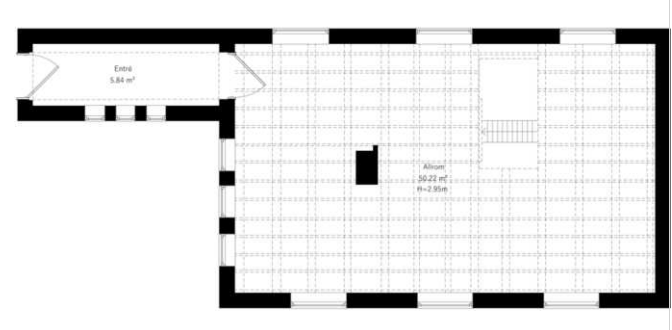
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

Tilstandsrapport

HEL ETASJE + LOFT I BYGÅRD (UNDER



Byggeår
1917

Anvendelse
Gården står oppført på Byantikvarens Gule liste som bevaringsverdig.

Standard
Boligen (gejnnomgående)ligger i 2. etasje med loft over garasjeanlegg i klassisk Frognergård fra 1917.
Leiligheten er attraktivt plassert i bakgård med vinduer mot grønt områder, Boligen er godkjent for videre utbygging og fremstår per i dag som et rålokale uten etablert rominndeling. Boligen er gjennomgående og har stor takhøyde. Loftet har skråtak og er godkjent for utbygging.
Boligen disponerer bod i felles bodkjeller. For ytterligere tegninger og godkjente, planlagte utbyggingsplaner vises det til megler.

Vedlikehold
Rålokalet er klart for videre oppføring.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Valmet tak tekket med teglstein, ifølge tidligere salgsannonser ble taket skiftet i 2008.
Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Nedløp og beslag

Renner, beslag og nedløpsrør i metall / plast utførelse. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Mursteinskonstruksjon med grovpusset fasade. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er derfor ikke inspisert eller vurdert.





TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Råloft hvor deler av takflatene er ferdig isolert og klargjort for plating. Undertak og taktekking var ikke mulig å inspisere på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.





TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet levetid for et vindu er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder ,enkelte knuste ruter og ruter med sprekk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduene vil kreve renovering. På grunn av verneverdig fasade er det ikke mulig å fastsette kostnader for vindusrenovering på nåværende tidspunkt. Det anbefales at priser innhentes.





TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med tilgang fra fellestrappegang,

TG 1 Boder

Leiligheten disponerer en bod i felles bodkjeller. Boden har støpt dekke og vegger av naturstein (grunnmur). Boden fremstår som tørr og i god stand på befaringstidspunktet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

I hovedetasjen er det grovstøp på gulv på trebjelkelag. Veggene består av rippede murvegger, og taket er isolert og klargjort med spikerslag. Lokalet er et rålokale, klart for videre oppføring.

Tilstandsrapport

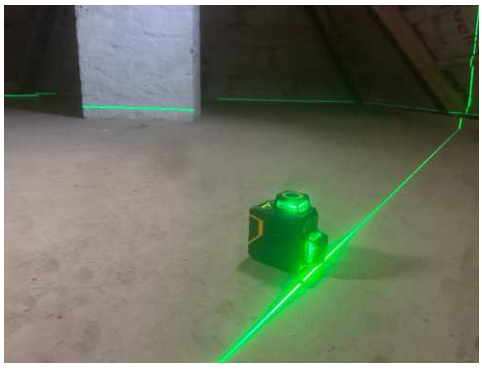




TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

I hovedetasjen er det støpt rågulv, klargjort for etablering av vannbåren gulvvarme. Det er målt en nivåforskjell på ca. 4 mm fra den ene siden av rommet til den andre.

I andre etasje er etsasjeskille i tredekke, gulvet utført med sponplater. Det er målt ca. 2 mm avvik over 2 meters lengde og ca. 4 mm avvik på tvers av rommet.



TG 2 Radon

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Ifølge kartdata fra NVE er radonfaren på angitt adresse vurdert til moderat til lav risiko.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og har i dag ikke ildsted. Pipen anbefales kontrollert før eventuell bruk

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 settes ut i fra at mer enn halvparten av pipekonstruksjonens levetid er oppbrukt

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Pipen anbefales gjennomgått i forbindelse med og etter montering av nytt ildsted.





TG IU Innvendige trapper

Boligen har ikke montert innvendig trapp fra 2. etasje til loft. I fellesområdet er det malt tretrapp med treverk som rekkverk fra felles inngangsparti opp til enheten. Tilstanden på felles trappegang er ikke vurdert, da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport



TG IU Innvendige dører

Boligen har per dags dato ikke montert innvendige dører.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er ikke installert intern vannføring i enheten. Det er felles varmeanlegg i kjeller, og vanntilførsel må føres opp til enheten.

TG 1 Avløpsrør

Sameiet har avløpsrør av støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Boligen er tilknyttet felles varmeanlegg plassert i felles kjeller (Bergvarme fra 2015) . Det er planlagt vannbåren varme i leiligheten. Det er ikke foretatt vurdering av varmeanlegget, da dette er del av felles eiendom.



TG 1 Varmtvannstank

Det er planlagt varmtvannsbereder, som kan plasseres i bod i felles bodkjeller.

TG 1 Oppvarming

Boligen er et rålokale uten varmekilder per dags dato. Det er planlagt etablering av vannbåren varme og ildsted.

TG IU Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Lastbryter er på 40 A. Det er ikke etablert elektrisk anlegg i enheten utover byggestrøm.

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Kjellermur og fundamenter i naturstein/teglstein, eventuelt sokkel i granitt. Antatt fundamentert på faste masser. Dette er en fellesanliggende konstruksjon. Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

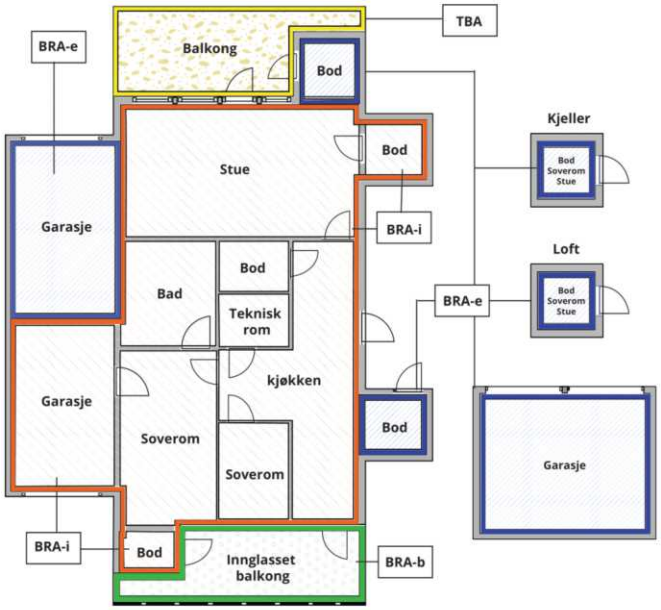
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Hel etasje + loft i bygård (under oppussing)

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2.Etasje	57			57			57
Loft	22			22		25	47
Kjellerbod		11		11			11
SUM	**79**	**11**				**25**	**115**
SUM BRA	**90**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Allrom / rom klargjort for utbygging		
Loft	Uinnredet loft		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Loft med skråtak er oppmålt, og areal med lav takhøyde under målekrav er angitt som ALH.
Bod i felles bodkjeller er oppmålt til 10,8 m² og oppført som BRA-e.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Lokalet er et rålokale, og arealet vil avvike etter ferdigstillelse som følge av oppføring av vegger, oppbygging av gulv og ferdigstilling av tak. Taket er ikke platet, og areal under skråtak er beregnet fra 4 cm på innsiden av synlige bjelker. Trappeløpet er ikke endelig fastsatt, og det er derfor ikke mulig å fastsette nøyaktig arealpåvirkning fra trappen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Lokalet er et rålokale, og endelige vegger, gulv og utbygget loft er ikke etablert. Det foreligger godkjente søknadspapirer, og eier har pågående dialog med kommunale etater.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen er gjort klar for utbygging.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Hel etasje + loft i bygård (under oppussing)	79	11

Kommentar	
Hel etasje + loft i bygård (under oppussing)	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024. Bod i kjeller er oppgitt til S-rom. Resterende rom satt som P-rom.

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.11.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	211	116		0	2285.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gabels gate 37 B

Hjemmelshaver
As Fagertun Villakomplex

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger svært sentralt og attraktivt til i et veletablert område på Frogner. Frogner tilbyr et rikt utvalg av spesialforretninger som Fjelberg, Pascal og Frogner special. Det er også en rekke restauranter og kafeer i området, med blant annet Chat D'Or, Kolonihagen, Samson, Kaffebrenneriet m.m. Gangavstand til Bygdøy Allé, Sentrum, Karl Johan, Majorstuen og Bogstadveien som er byens mest populære og eksklusive handlegate.

Det er gode fritids- og rekreasjonsområder med kort vei til Slottsparken og Frognerparken som tilbyr store grøntområder, flotte skulpturer og trivelige turstier. I tillegg finner man idrettsanlegg, Frogner stadion, Vestkanttorget, Frognerbadet og Gimle kino i nærheten. Det er god tilgang på offentlig kommunikasjonmed trikkestopp både i Frognerveien og Drammensveien. Det er i tillegg få minutters gange til busstoppet Frogner kirke i Bygdøy Allé, hvor en rekke busser stopper. Det er god tilgang på bysykler.

Fagertun Villakomplex AS var Oslos første boligaksjeselskap og består av Gabels gate 37 og 39. I 3.etg i nr. 39 hadde Milorgs råd møter fra 1942, etter hvert en hovedbase for Milorgs hovedledelse og fra 1944 for Hjemmefrontens ledelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. r. Det er parkering i bakgården etter ansiennitet, det vil være en ledig plass til denne leiligheten som kan benyttes for fast avgift pr. mnd.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 2 285,5 kvm som tilhører aksjelaget.
Aksjelaget har 15 parkeringsplasser på egen tomt inkl. 3 garasjeplasser. Vaktmesterboligen ligger over garasjene.
Opparbeidet hage på baksiden og siden av vaktmesterboligen. Det er planlagt oppgradering av hagen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Ikke oppgitt til Taktsmann

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.01.2026	
2	02.01.2026	
3	02.01.2026	
4	02.01.2026	
5	17.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Varmekilder som varmekabler, varmepumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulte feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

Forutsetninger

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på

Forutsetninger

strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

ARKITEKT LORENTZ KIELLAND
Fjordveien 1
1363 HØVIK

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 31.01.2022
Lorentz Kruse Kielland	202200304 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	GABELS GATE 37B	Eiendom:	211/116/0/0
Tiltakshaver:	Jojo Champfleur Eng	Søker:	ARKITEKT LORENTZ KIELLAND
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Bruksendring

Tillatelse til tiltak – Gabels gate 37 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring av loft og fasadeendring mottatt 06.01.2022.

Det er ikke merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden gjelder bruksendring og fasadeendring i Gabels gate 37 B. Eiendommen ligger på Skillebekk i bydel Frogner, og er et velbevart boliganlegg i nordisk nybarokk stil fra 1917.

Loftsetasjen ønskes bruksendret til bad, gang og to soverom. Det konstrueres i tillegg en intern spiraltrapp til boligens 2. etasje.

I forbindelse med bruksendringen etableres to takoppløft mot øst, og et halvmåneformet takopplett mot vest. I tilknytning til ett av takoppløftene etableres en balkong som leder til en utvendig rømningsstige på fasade øst. På samme fasade oppføres en sentrert balkong i 2. etasje.

Plangrunnlaget for eiendommen

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

Tidligere reguleringsplan S-2255, vedtatt 28.07.1977 er i sin helhet opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen. Det vil si at det er formålet bebyggelse og anlegg som er gjeldende reguleringsformål for eiendommen.

Bygningen er også oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger og anlegg i Oslo.

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Uttalelse fra Byantikvaren

Byantikvaren har ved to tidligere anledninger uttalt seg til loftsutbyggingen. Uttalelsene har relatert seg til tiltaket slik det opprinnelig var prosjektert og sendt inn i byggesak 202112508.

I denne byggesaken er tiltaket endret etter dialog med Byantikvaren. Byantikvaren skriver følgende om tiltaket i e-post datert 26.11.2021:

«Den omsøkte rømningsplattformen med stige vurderes som et skjemmende fremmedelement. Vi fraråder denne løsningen, og anser at brannhensyn må løses på en annen måte.»

Videre skriver de:

«Under møte i Byantikvarens publikumsmottak ble mulige løsninger diskutert, og det ble redegjort for utfordringene knyttet til dette. Byantikvaren så at det var vanskelig å få til en løsning uten utvendig stige, og åpnet for å vurdere en minimumsløsning på fasade øst. Dette er ikke en optimal løsning med tanke på bygningens estetiske kvaliteter, men løser i dette tilfellet problemet på minst mulig uheldig måte. Byantikvaren vil derfor ikke motsette seg forslaget som nå er tegnet ut. Balkong er utformet i henhold til Byantikvarens anbefalinger, inklusiv tett nedre felt i balkongdør. Byantikvaren vil ikke motsette seg balkongen.»

I sin uttalelse av 26.11.2020 skriver Byantikvaren at de ikke vil motsette seg de to foreslåtte takopplettene mot øst.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

Samtykke fra styret

Styret samtykker til tiltaket i e-post datert 03.11.21. Det er tiltakshavers eget ansvar å imøtekomme betingelsene som er anført i e-posten. Plan- og bygningsetaten tar kun stilling til

den offentligrettslige siden av saken. Eventuelle uoverensstemmelser mellom styret og tiltakshaver anses som et privatrettslig forhold som etaten ikke vil følge opp videre.

Plan- og bygningsetatens vurdering

I denne byggesaken har vi vurdert hvorvidt bruksendringen imøtekommer krav til utsyn, dagslys, rømning, og om rommene i tilstrekkelig grad har en utforming som er tilpasset sin funksjon. Hva gjelder de utvendige visuelle endringene har vi vurdert tiltaket etter plan- og bygningsloven § 29-2, om tiltakets visuelle utforming i seg selv og i forhold til sine omgivelser, og § 31-1 i samme lov som gjelder ivaretakelse av kulturell verdi ved arbeid på eksisterende byggverk. I forbindelse med dette har vi sett om tiltaket er i henhold til Loftsveilederen som har som mål å vise hvordan forholdet mellom kulturminneverdier og brukskvalitet kan avveies.

Etter gjennomført tiltak skal loftsetasjen benyttes som bad, gang og to soverom. Rommene har forsvarlige størrelser og takhøyde i henhold til forskriften. Krav til utsyn, dagslys og rømning er også ivaretatt. Plan- og bygningsetaten imøtekommer tiltak som gir økt bokvalitet gjennom rom og funksjoner ut over det som er minstekrav. Vi vil presisere at etablering av ny boenhet ikke er behandlet i denne søknaden, og er heller ikke omfattet av dette vedtaket.

I forbindelse med bruksendringen etableres to takoppløft mot øst og et halvmåneformet takoppløft sentrert på takflaten mot vest. Takoppløftene har takfall i samme retning som taket for øvrig, og vinduene i takoppløftene er tydelig mindre enn vinduene i fasaden under. Vinduene følger også anleggets smårutete uttrykk. Takoppløftene mot vest er plassert mot baksiden, slik at den helhetlige «borggården» ikke berøres av tiltaket. Takplanen viser at takoppløftene tekkes med samme type tekking som eksisterende tak, slik at det nye glir inn i det gamle på en veltilpasset måte.

Etaten vurderer at etablering av en rømningsplattform og rømningsstige i fasade øst i seg selv er uheldig for bygningens helhetlige inntrykk. Denne delen av tiltaket er ikke bare et visuelt brudd med fasadens symmetri og orden, men er også et fremmedelement på taklandskapet. Samtidig ser vi at rømningsstigen er forsøkt løst på en mest mulig subtil måte, og at den er helt nødvendig for å kunne sørge for sikker rømning fra loftsetasjen. Vi er derfor nødt til å veie det visuelle og kulturhistoriske aspektet mot boligens mulighet for bedre utnyttelse av boligkroppen. Vi vurderer at noe av hensynet til arkitektonisk og historisk kontekst blir tilsidesatt, men ikke i vesentlig grad da både valg av volum, plassering og materialitet har tatt stilling til bygningens opprinnelige arkitektur. Det er dessuten et overordnet mål å gi plass til flere boliger gjennom en bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse. Byens loft utgjør et utbyggingspotensiale med mulighet for utsikt og mye lys. Slik sett er tiltaket i tråd med intensjonen i Loftsveilederen.

Balkongen i 2. etasje er utformet i henhold til Byantikvarens føringer. Vi stiller oss bak Byantikvarens vurdering, og er enig i at balkongen ikke forringer bygningens kulturhistoriske verdier.

Vår samlede vurdering er at bruksendringen av loftetasjen og fasadeendringene i Gabels gate 37 B er i henhold til relevante krav i teknisk forskrift og plan- og bygningsloven §§ 29-2 og 31-1, og følgelig kan godkjennes.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202200304			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A10-01	20.11.2021	1/19
Plan 1. etasje rev. B	A20-01	20.11.2021	1/26
Plan 2. etasje rev. B	A20-02 B	20.11.2021	1/27
Plan loft rev. C	A20-03	20.11.2021	1/28
Snitt A, B og C rev. B	A30-01	20.11.2021	1/29
Fasader rev. B	A40-01	20.11.2021	1/30
Takplan	A20-04	20.11.2021	4/4

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

Dere må oppdatere og sende inn gjennomføringsplanen hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og når dere søker midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202200304	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
923882715 ARKITEKT LORENTZ KIELLAND	SØK: Hele tiltaket - Tiltaksklasse 1 PRO: Arkitektur - Tiltaksklasse 1
915860877 BRACON AS	PRO: Brannkonsept i forbindelse med bruksendring av loft - Tiltaksklasse 2
986295763 EGIL BERGE AS	KONTROLL: Brannkonsept, Tiltaksklasse 2
840799522 Ingeniørene Seim & Hultgreen A/S	PRO: Konstruksjonssikkerhet - Tiltaksklasse 1
914750970 JAR RØRTEKNIKK AS	PRO: Sanitærinstallasjoner og vannbåren varme - Tiltaksklasse 1 UTF: Sanitærinstallasjoner og vannbåren varme - Tiltaksklasse 1
888549552 TØMRERFIRMA RYEN & CO AS	UTF: Trekonstruksjoner - Tiltaksklasse 1

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

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

Tillatelsen gjelder i tre år

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

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

Klageadgang

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

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Jojo Champfleur Eng, Gabels gate 37 B, 0272 OSLO

Takst Forum AS
Byggeledelse og konsulenttjenester

Kontorfellesskapet
Bakketoppen 8H, 1165 Oslo
Arnstein Johansen
Ing./takstmann MNITO
Mob 900 38 750
Email: post@takst.no

Befaringsrapport
Gabels gate 37B 0272 Oslo

Kort bygnings beskrivelse:
Gammel stallbygning fra 1917 bygget over 2 etg + loft etg. Bygningen er godkjent omregulert til garasje med leilighet og loft. Bygget er fundamentert til antatt fast grunn.
Bærende konstruksjoner i teglstein og trekonstruksjoner. Klimavegger i slemmet teglsteinkonstruksjon.
Valmet takkonstruksjon belagt med tegl takstein. 2- løps teglsteinspipe (luft/røykløp) .
Etasjeskillere i trekonstruksjon isolert og belagt med sponplater.
Leiligheten er over 2- plan. Leilighet inkl. passage er ca. 57 m2 og loft ca. 22 m2. Totalt ca. 79 m2 BRA



Takst Forum AS
Byggeledelse og konsulenttjenester

Kontorfellesskapet
Bakketoppen 8H, 1165 Oslo
Arnstein Johansen
Ing./takstmann MNITO
Mob 900 38 750
Email: post@takst.no

Tiltakshaver				**Byggadresse**	
Jojo Andrén-Champfleur				Gabels gate 37B	
Gnr.	**Bnr.**	**Fnr.**	**Snr.**	**Kommune**	
211	116			Oslo	
Byggekontrollør				**Mailadresse**	**Telefonnr.**
Takstforum AS v/Arnstein Johansen				arnstein@takst.no	
Entreprenør		**Orgnr./Personnr**		**Kontaktperson**	**Telefonnr. Mailadresse**
				Jojo Andrén- Champfleur	93699032 jojo@chatdor.com
Befaring		**15.01.2026**		**Tilstede**	
Tiltakshaver		Hjemmelshaver		Jojo Andrén-Champfleur	
Takstforum AS		Inspektør		ArnsteinJohansen	

Kontrollørens oppgaver:

Vurdering av prosjekterte og påbegynte arbeider i forhold til byggeforskrift TEK 17
Det foreligger godkjente tegninger på etablering av en ark på forsiden pluss to arker og balkong baksiden.
Det er foretatt endring på plassering av hanebjelker på loft.
Det er prosjektert en takkonstruksjon som skal tilfredsstille energikavene i TEK 17
Det er prosjektert og gjennomført forsterkninger av etasjeskille mellom leiligheten, loft og fundament til pipen.
Det er foretatt endring av plassering av hanebjelke

Vurdering av endret plassering av hanebjelke på loft:
Det er foretatt endring på plassering av hanebjelker, den er flyttet ca 60 cm høyere opp fra originale innfesting.

Konklusjon:
Utført endring av konstruksjonen vurderes som mindre inngripende og medfører etter vår vurdering ingen vesentlige endringer av påregnelig belastninger som vil kreve forsterkninger.
- Utførelsen tilfredsstiller kravene i byggeforskrift i TEK 17 § 10-2. Konstruksjonssikkerhet.

Vurdering av bjelkelag mot loft:
Det er foretatt forsterkning av det originale bjelkelag bestående av orig. 3 x 7" (75 x 175 mm) med senteravstand c/c 80 cm
Forsterket med bjelker dim. 48 x 198 mm på hver side.
Ihht bjelkelagstabell beregninger 3 x 7" (75 x 175 mm) + 2 x 48 x 198 mm bjelke vil stivheten i bjelkelaget øke vesentlig.
Belagt med 22 mm sponplater montert i forbandt vil det ytterligere øke stivheten i bjelkelaget.
På bakgrunn av Sintef 522.351 og bjelkelagstabellens beregninger vil denne konstruksjonen i et etasjeskille være god nok for en spennvidde på ca. 5 meter.

Konklusjon:
Takstforum har vurdert forsterket bjelkelag til å ha tilfredsstillende stivet ift normalkrav for bolig.
Det er foretatt forsterkninger av bjelkelag for fundamentering av teglsteinspipen.
- Utførelsene tilfredsstiller kravene i byggeforskrift i TEK 17 § 10-2. Konstruksjonssikkerhet.

Vurdering av bygningsfysikk i takkonstruksjon:
Det er påbegynt arbeider med å avrette eksisterende takkonstruksjon innvendig for kledning. Det er pt ikke fullført.
Det er fremlagt prosjektert løsning i vedlagt tegningsunderlag fra arkitekt. Eksisterende takkonstruksjon påfores utvendig for tilstrekkelig isolering. Det skal etableres et undertak med diffusjonsåpen vindsperre. Det etableres lufting ved kryssleking mellom undertak og takstein.

Konklusjon:
- Prosjektert løsning for isolering og lufting tilfredsstiller byggeforskrift i TEK 17 § 14-1 jf. pbl. § 31-4.

Takst Forum AS
Byggeledelse og konsulenttjenester

Kontorfellesskapet
Bakketoppen 8H, 1165 Oslo
Arnstein Johansen
Ing./takstmann MNITO
Mob 900 38 750
Email: post@takst.no

Sted og dato	Kundens underskrift	Kontrollørens underskrift
Oslo 04.02.2026		

Bilder fra Gabels gate 37B



Viser 2-løps teglsteinspipe. Røyk og lufteløp.



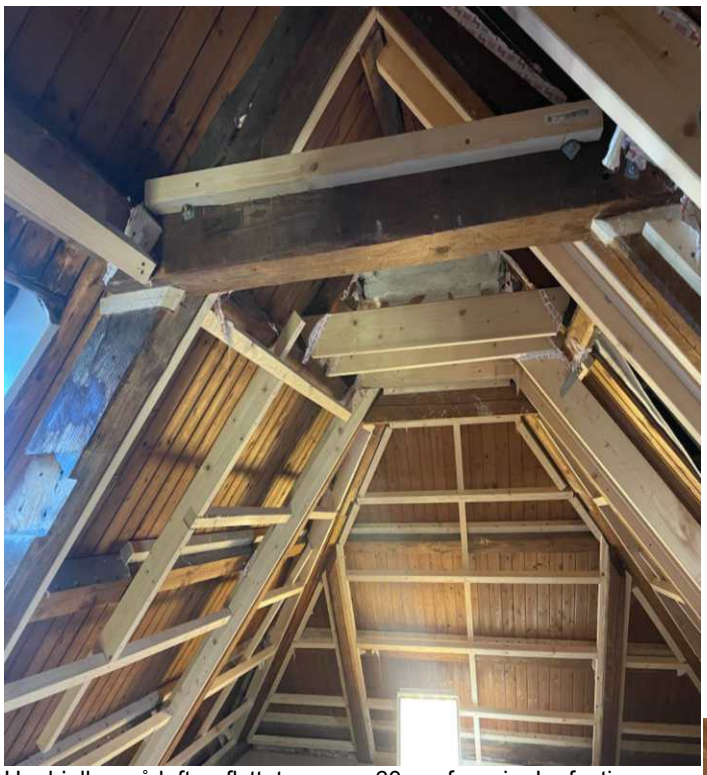
Viser forsterkning av bjelkelag for fundament til pipen.





Viser utveksling i bjelkelag for trapp.

Kontorfellesskapet
Bakketoppen 8H, 1165 Oslo
Arnstein Johansen
Ing./takstmann MNITO
Mob 900 38 750
Email: post@takst.no

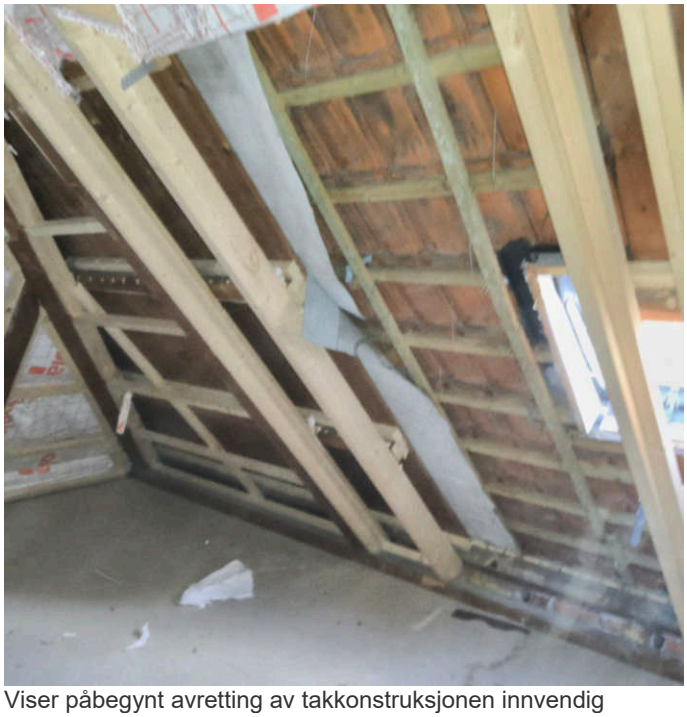


Hanbjelker på loft er flyttet opp ca. 60 cm fra orig. Innfesting

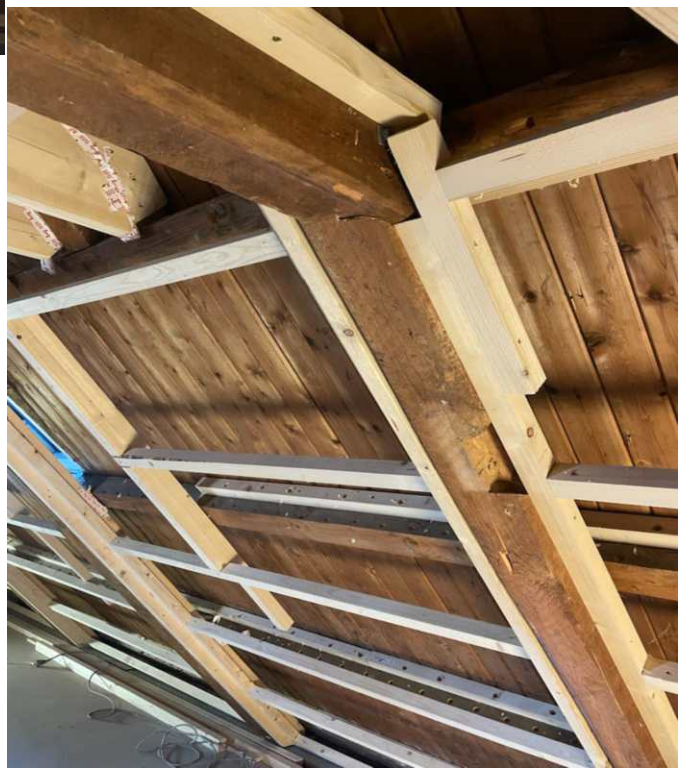
Bjelkelagstabellen

Bjelkedimensjon (mm)	C-24 bjelkeavstand i C/C mm		
	C/C 300	C/C 400	C/C 600
36 x 148 C24	2,65	2,50	2,25
48 x 148 C24	2,85	2,65	2,40
36 x 198 C24	3,40	3,20	2,90
48 x 198 C24	3,60	3,40	3,10
73 x 198 C24	3,90	3,70	3,40
36 x 223 C24	3,75	3,55	3,20
48 x 223 C24	3,95	3,75	3,40
73 x 223 C24	4,30	4,05	3,75

BERGENE HOLM AS



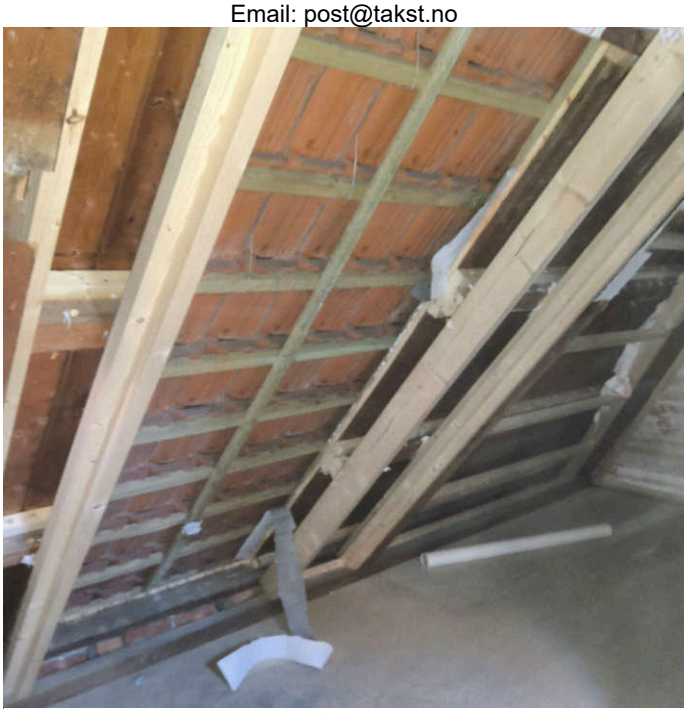
Viser påbegynt avretting av takkonstruksjonen innvendig



Hanebjelker er festet inn tilsvarende orig innfesting og har i tillegg ført en 10 mm gjennomgående bolt i innfestningen

Etablert diffusjonssperre inne i konstruksjonen skal fjernes.

Kontorfellesskapet
Bakketoppen 8H, 1165 Oslo
Arnstein Johansen
Ing./takstmann MNITO
Mob 900 38 750
Email: post@takst.no



Takstein og taksteins lekter må demonteres for oppforing av taksprerrer utvending.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kom

Oslo

Dato: 04.02.2021
Bruker: svgr
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
Reguleringsplan: Se reg.best.
Bakgrunnskart: NN2000

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

PlottID/Best.nr: 203178/ 86420062
Adresse: GABELS GATE 37B

Deres ref.:

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.

Beskrivelse:	Bruksendring, innredning av loft til beboelse og takoppløft
NR:	A10-01 Situasjonsplan
Dato:	19.02.2021
Revidert dato:	20.11.2021 Endret brannstige ref mø med Byantikvaren

Arkitekt Lorentz Kjelland











Balkonger på eksisterende gavlfasade har balkonger som er referanse til ny balkong på tiltakets østfasade





Eksisterende letak over avfallscontainere fjernes og gir plass til balkong. Containere har fått ny plassering fristilt fra bygningen

index	dato	sign	revisjon

Prosjekt: **Gabels gt 37 B**

Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll:

Tiltakshaver: **Lena Andrén og Jojo Champfleur**
Gabels gt 37 B
0272 Oslo

Gnr./Bnr./Festenr.: **211/116**

Prosjekterende:
Arkitekt Lorentz Kielland
Hamangskogen 19
1338 Sandvika

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

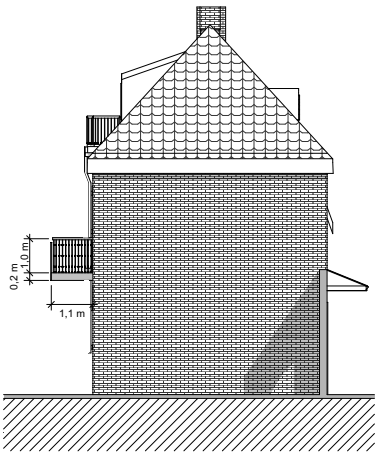
Dato: **19.02.2021**

Tegning: Foto eksisterende bygning

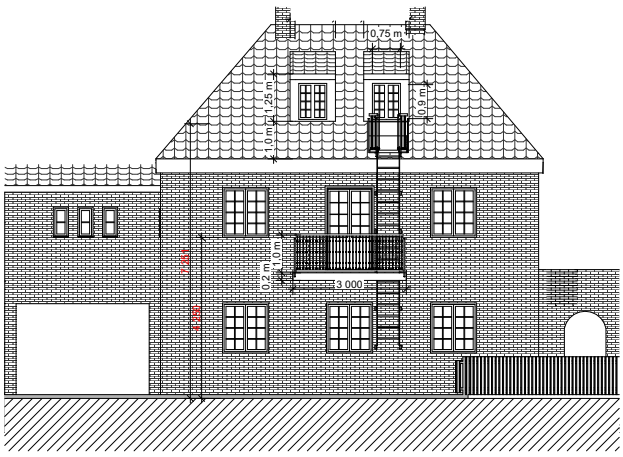
Målestokk:

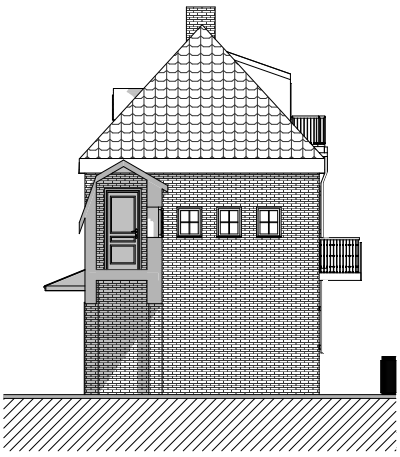
Tegningsnr.: **A40-02**

Rev.: -

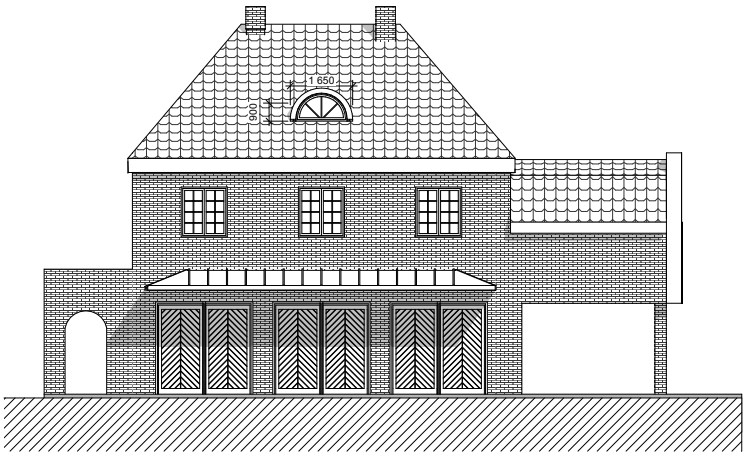


1:100 Fasade Nord





1:100 Fasade Sør



1:100 Fasade Vest

index	dato	sign	revisjon
B	20.11.2021	lk	endret brannstige etter møte med BYA
A	26.10.2021	lk	revidert rømningsvei/balkong og brannstige

Prosjekt:
Gabels gt 37 B

Kontroll prosjekt:
Sign.: Kontroll:

Tiltakshaver:
Lena Andrén og Jojo Champfleur
Gabels gt 37 B
0272 Oslo

Gnr./Bnr./Festenr.:
211/116

Prosjekterende:
Arkitekt Lorentz Kielland
Hamangskogen 19
1338 Sandvika

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

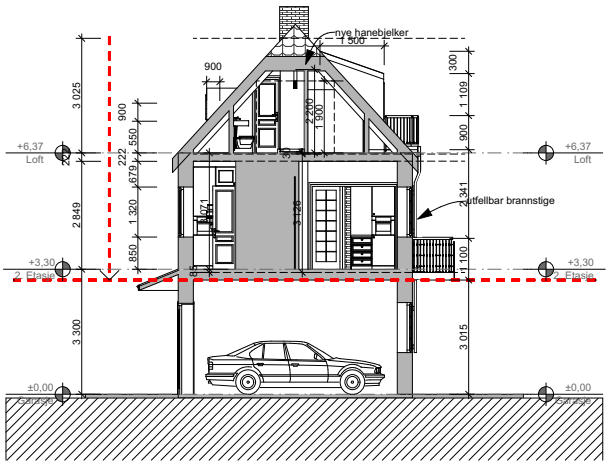
Dato:
19.02.2021

Tegning:
Fasade Nord, Sør, Øst og Vest

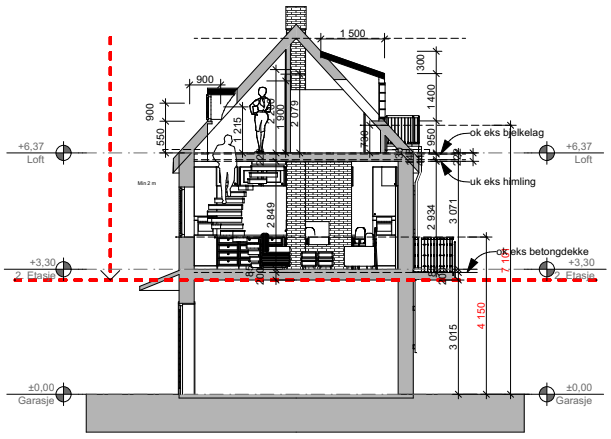
Målestokk:
1:100

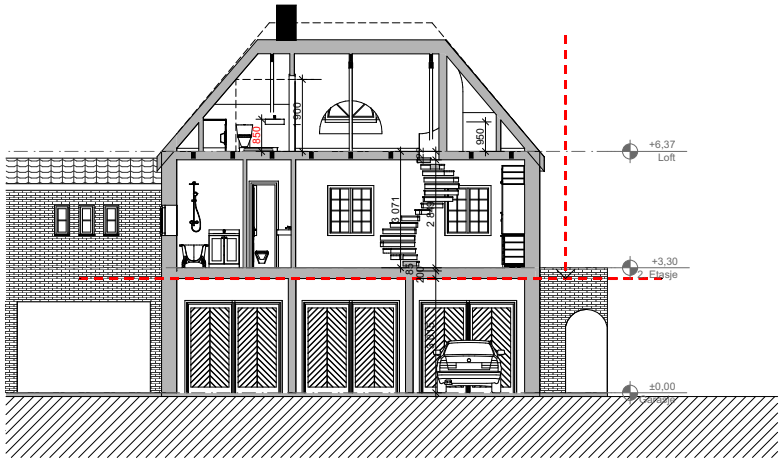
Tegningsnr.: **A40-01**
Rev.: B

BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: /Volumes/lk-arkitekter/prosjekter aktive/2020200 Gabels gate 37B - fasadeendring og ominnredning/6 Prosjektmateriale/62 Arkitekt/Tegninger/02 RAMMESØKNAD/ArchiCAD/20211026 revidert søknadstegninger etter møte BYA.pln



1:100 Snitt A





1:100 Snitt B

Alle mål må kontrolleres av utførende på stedet.

Kfr. brannprosjekterings-tegninger til søknad for brannmotstand.

index	dato	sign	revisjon
B	20.11.2021	lk	endret brannstige etter møte med BYA
A	20.05.2021	lk	revidert tekst og målsetting

Prosjekt: **Gabels gt 37 B**

Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll:

Tiltakshaver:
Lena Andrén og Jojo Champfleur
Gabels gt 37 B
0272 Oslo

Gnr./Bnr./Festenr.: **211/116**

Prosjekterende:
Arkitekt Lorentz Kielland
Hamangskogen 19
1338 Sandvika

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

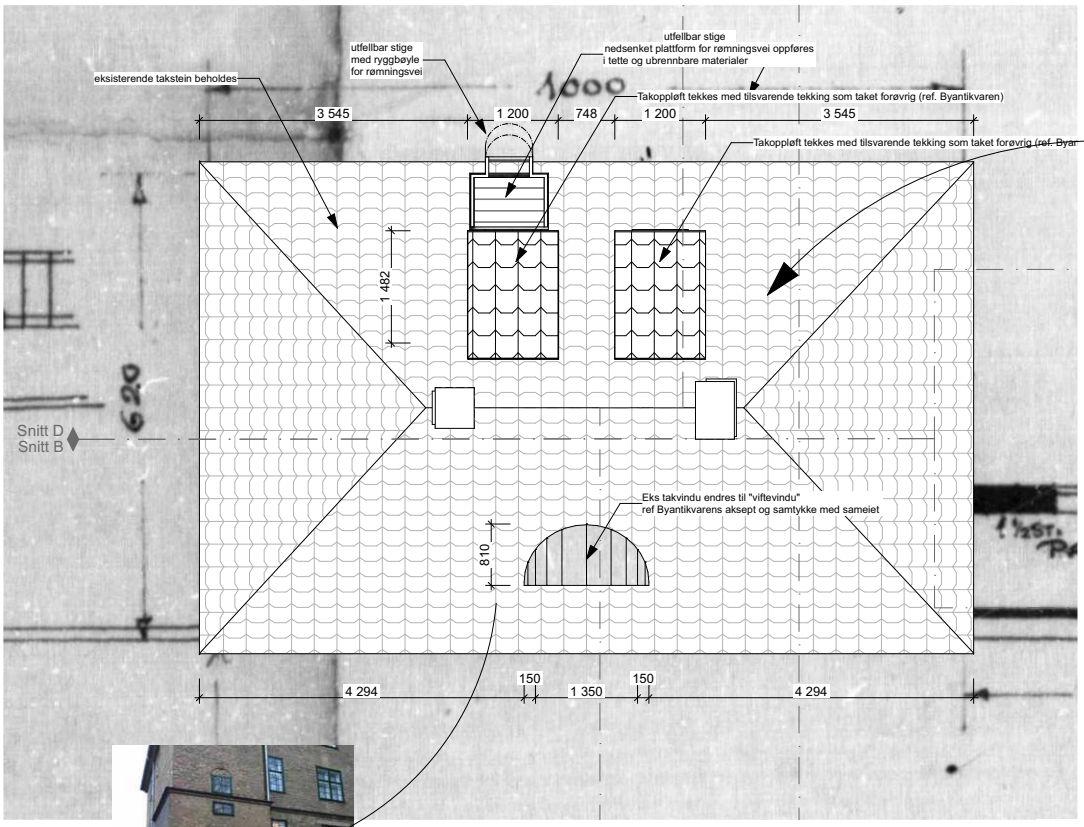
Dato: **19.02.2021**

Tegning: Snitt A, B og C

Målestokk: **1:100**

Tegningsnr.: **A30-01** Rev.: B

BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: /Volumes/lk-arkitektkl/prosjekter aktive/2020200 Gabels gate 37B - fasadeendring og ominnredning/6 Prosjektmateriale/62 Arkitekt/Tegninger/02 RAMMESØKNAD/ArchiCAD/20211026 revidert søknadstegninger etter møte BYA.pln





Eksisterende østfasade som
viser taktekkingsmaterialer som
skal benyttes



Viftevinduet er benyttet i
flere varianter i
eksisterende bebyggelse

B	20.11.2021	lk	revidert rømningsvei/balkong og brannstige
A	10.06.2021		revidert rømningsvei ref. brannkonsept
index	dato	sign	revisjon

Prosjekt:
Gabels gt 37 B

Kontroll prosjekt:
Sign.: Kontroll:

Tiltakshaver:
Lena Andrén og Jojo Champfleur
Gabels gt 37 B
0272 Oslo

Gnr./Bnr./Festenr.:
211/116

Prosjekterende:
Arkitekt Lorentz Kielland
Fjordveien 1
1363 Høvik

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato:
19.02.2021

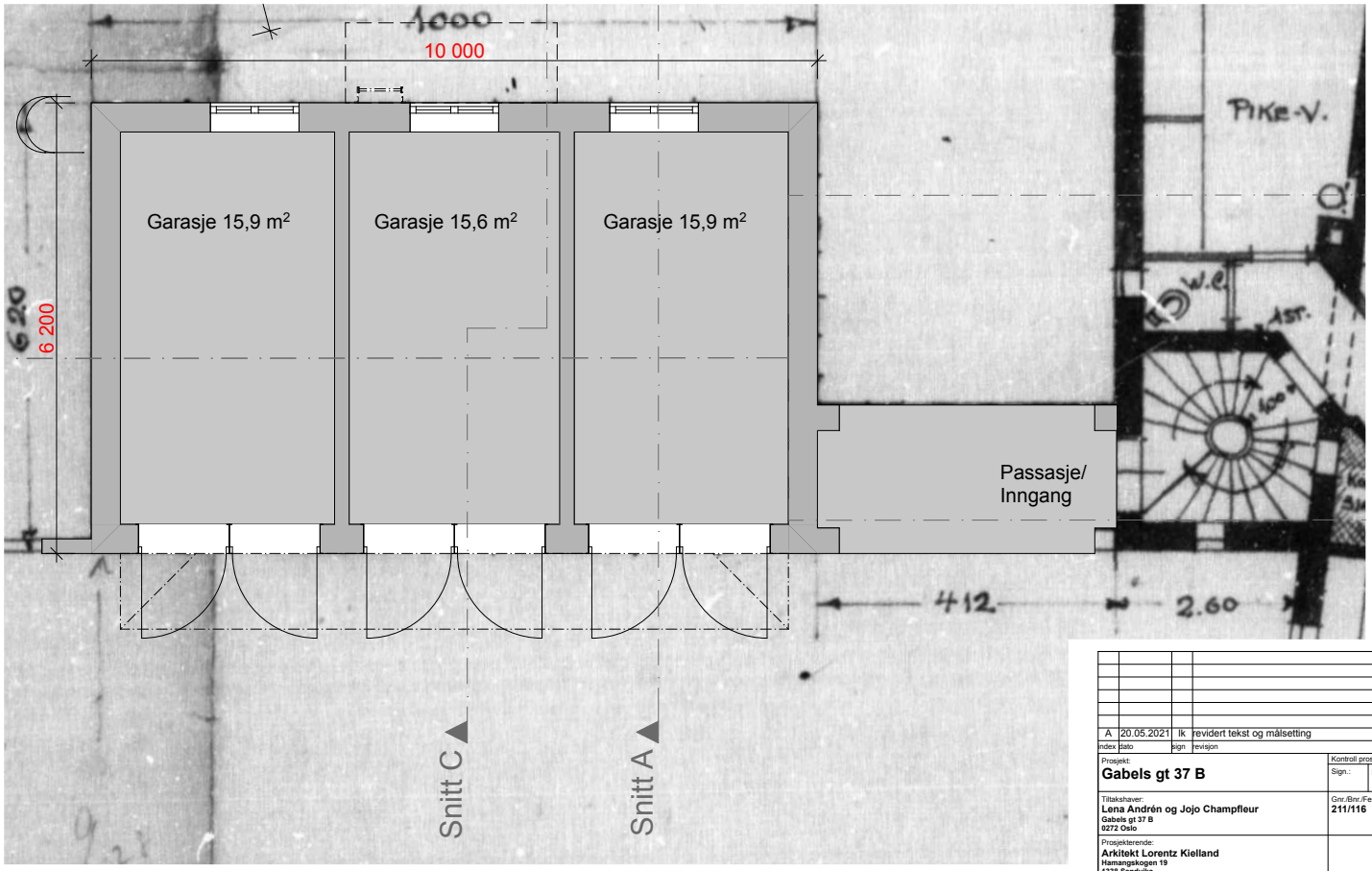
Tegning:
Takplan

Målestokk:
1:50,
Papirstr.:
1:18,303

Tegn.nr.:
A20-04

Rev.:
.B

BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: /Volumes/lk-arkitekter/prosjekter aktive/2020200 Gabels gate 37B - fasadeendring og ominnredning/6 Prosjektmateriale/62 Arkitekt/Tegninger/02 RAMMESØKNAD/ArchiCAD/20211126 revidert søknadstegninger etter møte BYA.pln



index	dato	sign	revisjon
A	20.05.2021	lk	revidert tekst og målsetting

Prosjekt:
Gabels gt 37 B

Kontroll prosjekt:
Sign.: Kontroll:

Tiltakshaver:
Lena Andrén og Jojo Champfleur
Gabels gt 37 B
0272 Oslo

Gnr./Bnr./Festenr.:
211/116

Prosjekterende:
Arkitekt Lorentz Kielland
Hamangskogen 19
1338 Sandvika

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

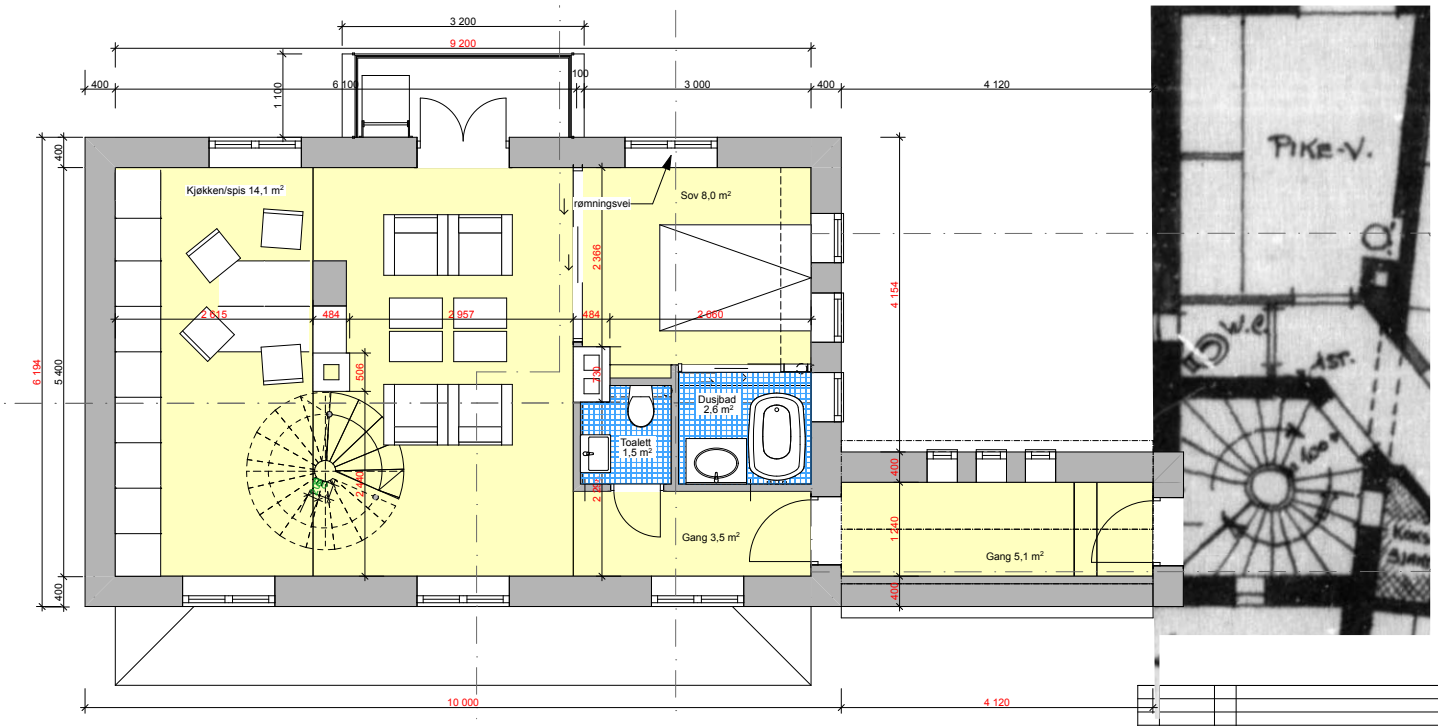
Dato:
19.02.2021

Tegning:
Plan 1. etasje/garasje

Målestokk:
1:50

Tegningsnr.: Rev.:
A20-01 -

BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: /Volumes/lk-arkitekter/prosjekter aktive/2020200 Gabels gate 37B - fasadeendring og ominnredning/6 Prosjektmateriale/62 Arkitekt/Tegninger/02 RAMMESØKNAD/ArchiCAD/20211026 revidert søknadstegninger etter møte BYA.pln



Alle mål må kontrolleres av utførende på stedet.

Kfr. brannkonsept med tegninger til søknad for brannmotstand.

index	dato	sign	revisjon
B	20.11.2021	lk	revidert rømningsvei/balkong og brannstige
A	20.05.2021	lk	revidert tekst og målsetting

Prosjekt:
Gabels gt 37 B

Kontroll prosjekt:
Sign.: Kontroll:

Tiltakshaver:
Lena Andrén og Jojo Champfleur
Gabels gt 37 B
0272 Oslo

Gnr./Bnr./Festenr.:
211/116

Prosjekterende:
Arkitekt Lorentz Kielland
Hamangskogen 19
1338 Sandvika

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

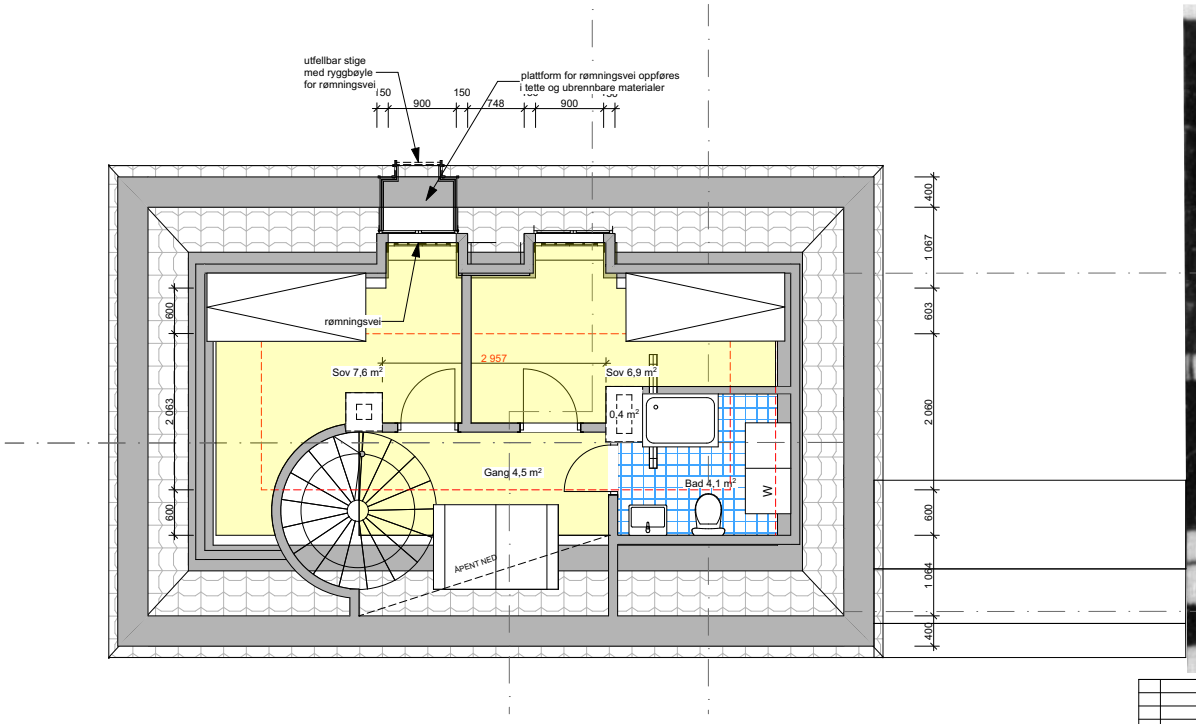
Dato:
19.02.2021

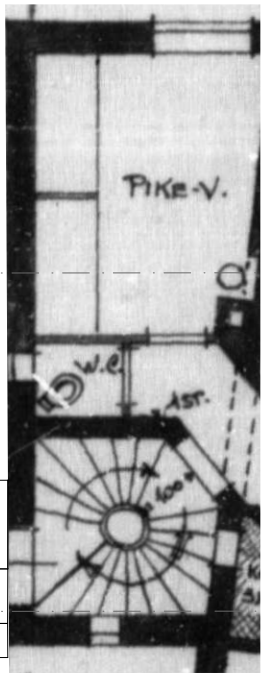
Tegning:
Plan 2. Etasje

Målestokk:
1:50

Tegningsnr.: **A20-02**
Rev.: -

BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: /Volumes/lk-arkitekter/prosjekter aktive/2020200 Gabels gate 37B - fasadeendring og ominnredning/6 Prosjektmateriale/62 Arkitekt/Tegninger/02 RAMMESØKNAD/ArchiCAD/20211026 revidert søknadstegninger etter møte BYA.pln





Alle mål må kontrolleres av utførende på stedet.

Kfr. brannkonsept med tegninger til søknad for brannmotstand.

index	dato	sign	revisjon
C	20.11.2021	lk	endring etter møte med byantikvaren
B	10.06.2021	lk	revidert rømningsvei ref. brannkonsept
A	20.05.2021	lk	revidert tekst og målsetting

Prosjekt:
Gabels gt 37 B

Kontroll prosjekt:
Sign.: Kontroll:

Tiltakshaver:
Lena Andrén og Jojo Champfleur
Gabels gt 37 B
0272 Oslo

Gnr./Bnr./Festenr.:
211/116

Prosjekterende:
Arkitekt Lorentz Kielland
Hamangskogen 19
1338 Sandvika

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato:
19.02.2021

Tegning:
Plan Loft

Målestokk:
1:50

Tegningsnr.: **A20-03**

Rev.: **C**

BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: /Volumes/lk-arkitekter/prosjekter aktive/2020200 Gabels gate 37B - fasadeendring og ominnredning/6 Prosjektmateriale/62 Arkitekt/Tegninger/02 RAMMESØKNAD/ArchiCAD/20211026 revidert søknadstegninger etter møte BYA.pln

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7260055

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jojo Andrèn-Champfleur	Lena Andrén-Champfleur

Gateadresse
Gabels gate 37B

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: storebrand

Polise/avtalenr.: 6914974

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: 7260055

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: Nei

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

Beskrivelse: det er ladeanlegg som er klart for tilkobling

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

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

Document reference: 7260055

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

Beskrivelse: tilstandrapport på utførte arbeider godkjent av takstforum as ved arnstein johansen

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: 7260055

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: 7260055

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
jojo AndrenChampfleur	00784fa030cef479d16571 32c112177de959b211	08.02.2026 21:14:05 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lena Coco Andren Champfleur	06c72bcc1541a11a924186 ea483ccd6bc5e1d8f2	18.02.2026 09:10:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7260055

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

Gabels gate 37B

Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 307 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	12 min 0.9 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	14 min 1.2 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	25 min 2 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	6 min 2.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	9 min 0.7 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	11 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skillebekk Linje 13	5 min 0.4 km
Frogner kirke Linje 30, 31	6 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	18 min 1.6 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.4 km

BARNEHAGER

Tusindhuus barnehage (0-2 år) 35 barn	1 min 0.1 km
Hydroparken barnehage (1-5 år) 36 barn	6 min 0.5 km
Skillebekk barnehage (1-5 år) 68 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bygdøy Allé	4 min
Coop Extra Gimle	4 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

VIA Vika Shopping & Restauranter	15 min
Vitusapotek Fredrik Stangs gate	3 min
Frogner Vinmonopol	8 min

SPORT

Inkognito terrasse balløkke	10 min
Trafotaket streetbasketanlegg	10 min
SATS Solli plass	8 min
Friskis & Svettis Oslo	16 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

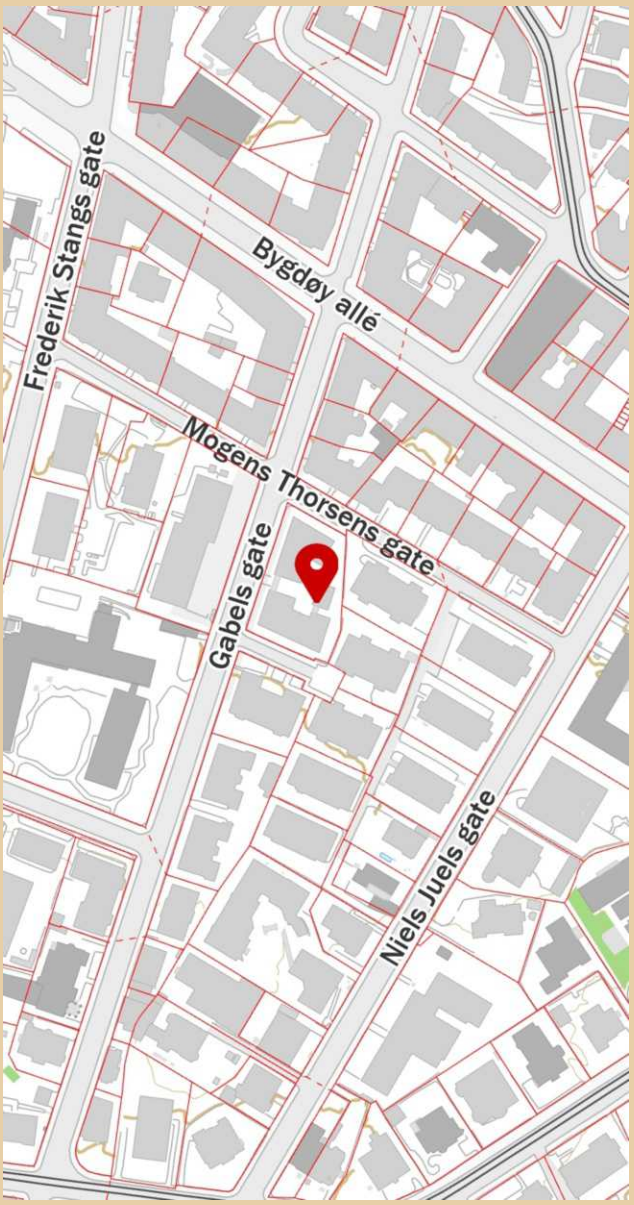
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Egen bil



FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

PRIVATMEGLEREN BÆRUM AS
v/Berthe-Lise Harboe
Gamle Drammensvei 40, 1369 STABEKK
E-post: berthe-lise.harboe@privatmegleren.no

Deres ref.: 7260055 . Vår ref.: 3745-1-15 Dato: 05.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	As Fagertun Villakomplex
Organisasjonsnr:	933090116
Aksjonær:	Andrén-Champfleur, Jojo
Medaksjonær:	Andrén-Champfleur, Lena Coco
Leilighetsnummer:	15
Aksjeboenhetsnumer:	
Adresse:	Gabelsgt 37 B, 0272 OSLO
Aksjenummer:	180-182
Gnr.	211
Bnr.	116

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 85189223.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall:: 3 088,05,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	700,35	
Eiendomsskatt	519,75	
Felleskostnader	1 867,95	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	759,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	71 804 ,-
Gjeld:	0 ,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

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

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Henning Cook, e-post: fagertun_villakomplex_as@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med selskapets styreleder.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

V E D T E K T E R

For

A/S Fagertun Villakomplex

Lydende pr. 8. januar, 2021

Endret i årsmøte 6. juni 2023
Endret på ordinær generalforsamling 6.juni 2022

Stiftet 1917 - Organisasjonsnummer 933 090 116

§ 1 A/S Fagertun Villakomplex er et uansvarlig selskap hvis formål er drift av eiendommene Gabelsgt. 37 og 39.

§ 2 Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§ 3 Selskapets aksjekapital er kr. 182.000,- fordelt på 182 aksjer à kr. 1.000,- per aksje

§ 4 I en aksjeprotokoll føres fortegnelse over aksjene. Eventuell transport noteres i denne Protokoll.

§ 5 Meddelelse til aksjonærene skjer ikke i offentlige tidender.

§ 6 Eiere av aksjer i selskapet har fortrinnsrett til leie av leilighet i Gabels gate 37A, Gabels gate 37B og Gabels gate 39 til eget bruk etter følgende norm:

Gabelsgate 37A

1.	etasje:	leiligheten til venstre 12 aksjer – leiligheten til høyre 17 aksjer	
2.	etasje:	leiligheten til venstre 15 aksjer – leiligheten til høyre 15 aksjer	
3.	etasje:	leiligheten til venstre 15 aksjer – leiligheten til høyre 15 aksjer	
4.	etasje:	Toppleiligheten 5 aksjer	
Tilsammen		47 aksjer	47 aksjer

Gabels gate 37 B

2. etasje: leiligheten over garasjene 3 aksjer

Gabels gate 39

1.	etasje:	leiligheten til venstre 13 aksjer – leiligheten til høyre 12 aksjer	
2.	etasje:	leiligheten til venstre 14 aksjer – leiligheten til høyre 12 aksjer	
3.	etasje:	leiligheten til venstre 14 aksjer – leiligheten til høyre 12 aksjer	
4.	etasje:	Toppleiligheten 8 aksjer	
Tilsammen		49 aksjer	36 aksjer

Ved stemmeavgivning gjelder èn stemme per leilighet.

Seksjon	Kvm P-rom
1	221
2	176
3	176
4	176
5	230
6	175
7	175
8	185
9	160
10	161
11	161
12	161
13	160
14	160
15	72

§ 7 Med samtykke fra selskapets styre kan en aksjonær som selv bor i leiligheten, overlate bruken av deler av leiligheten til andre ved utleie av 1(en) hybelleilighet.

Med samtykke fra styret kan en aksjonær overlate bruken av hele leiligheten til andre for opp til tre år dersom aksjonæren selv har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene.

Det er ikke tillatt å dele leiligheten i flere boenheter, men enklere tilpasninger i en leilighet med sikte på 1 (en) hybelleilighet er tillatt.

Leilighet(er) eller del(er) av leilighet(er) kan ikke brukes til næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes i disse vedtekter aksjonærens egen og/eller andres bruk, når bruken har inntekt som formål og medfører vesentlig økt trafikk og/eller støy i fellesarealer, herunder utleieforhold som det etter vedtektene for øvrig ville vært adgang til, når disse utleieforhold er hyppige, kortvarige og/eller markedsført overfor offentligheten eller ved bruk av internett.

Videre er det ikke anledning til å leie ut egen leilighet for kortere eller lengre tid til et større antall personer i en form for kollektiv ordning.

§ 8 Transport av aksjer må godkjennes av selskapets styre for at ervervelsen kan betinge fortrinnsrett til leie av leilighet. Ervervelse av aksjer ved arv skal på samme måte godkjennes av styret, dog ikke når arvingen er barn, barnebarn eller foreldre.

§ 9 Leieboerne besørger og bekoster selv oppussing og vedlikehold av leilighetene. Selskapets styre kan når som helst kontrollere at leieboerne holder sine leiligheter i fullt forsvarlig vedllkeholdt stand.

Leilighetene i 1 etasje har eksklusiv bruksrett til forhagene med følgende begrensninger:

· Forhagene er en del av selskapets totale presentasjon utad i det offentlige rom og skal derfor beholde sitt opprinnelige preg med hensyn til materialvalg, gjerder, hekker og lindetrær mot gatene samt store trær som er beskyttet av Oslo kommunes restriksjoner.

· Det er ikke tillatt a sette opp drivhus, lekestuer, trampoliner eller lignende konstruksjoner i forhagene.

· Styret forbeholder seg retten til adgang til forhagene ved vedlikehold og utbedring av bygningsmassen,her under oppsetting av stiger og stillaser. Dette gjelder også nødvendig gjennomgang ved transportbehov gjennom forhagene.

· Forhagene skal holdes forsvarlig vedlikeholdt av den leieboer forhagen tilhører, bortsett fra gjerder hekker og lindetrær mot gatene samt store trær som er beskyttet av Oslo kommunes restriksjoner. Disse elementer vedlikeholdes av selskapet.

Unnlatelse av 5 etterkomme nærværende bestemmelse betraktes som vesentlig mislighold.

§ 10 Selskapet ledes av et styre på 4 personer som velges av generalforsamlingen. I tillegg velges to varamedlemmer. Fortrinnsvis skal det velges 2 styremedlemmer fra nr. 37 og to styremedlemmer fra nr. 39. Tilsvarende skal det fortrinnsvis velges et varamedlem fra hver gård.
Styret velger selv sin formann. Forøvrig følges aksjelovens bestemmelser om valg av styre. Formannen sammen med et annet styremedlem tegner og forplikter i felleskap selskapet.

§ 11 Styret ansetter forretningsfører og fastsetter hans lønn. Han skal lede selskapets drift, innkassere husleie, sørge for å betale gårdenes skatter og utgifter, og foranlediger etter konferanse med styret de oppussings- og vedlikeholdsarbeider som styret bestemmer. Videre skal forretningsføreren sørge for at et uttømmende regnskap over gårdenes drift utarbeides til foreleggelse for den ordinære generalforsamling.

§ 12 Selskapets styre fastsetter husleien. Husleien skal dekke selskapets utgifter og felleskostnader. Felleskostnader, definert som alle kostnader til selskapets drift og vedlikehold, fordeles likt etter leilighetenes størrelse definert i P-rom slik at alle betaler det samme i NOK/m2 P-rom, se P-rom oversikt under §6. Husleien kan dog kun reguleres når $^3/_4$ av aksjekapitalen stemmer derfor.

§ 13 Etter hvert driftsårs utløp avlegger styret regnskap over gårdens drift. Regnskapet skal i revidert stand fremlegges på ordinær generalforsamling som vanligvis avholdes innen utgangen av juni måned.

§ 14 For øvrig gjelder aksjeloven og burettslagslova (Lov om burettslag).

Innkalling til ordinær generalforsamling i
Fagertun Villakomplex AS ("Selskapet")
Gabels gate 37/39, 0272 Oslo
Stiftet 27. februar 1917
Org.nr. 933 090 116

Tirsdag 4. juni, 2024

Sak 1 – Godkjennelse av innkalling

Sak 2 – Åpning av møtet, fortegnelse over fremmøtte aksjonærer og fullmakter

Sak 3 – Valg av ordstyrer og protokollfører, valg av 2 aksjonærer til å undertegne protokollen

Sak 4/5 – Årsoppgjøret for regnskapsåret 2023, gjennomgang av årsrapport, fastsettelse av resultatregnskap og balanse, bruk av overskudd
Andreas gjennomgår.

Sak 6 – Valg av styre
Christen har meddelt at han trekker seg tilbake nå etter lang og tro tjeneste og stiller dermed ikke til valg.

Dermed er det plass til et styremedlem som bør komme fra nr 39 for å opprettholde «balanse» (To fra nr 37 a og b og to fra nr 39 samt en varaperson fra hver gård)

Styret har ved Christen vært i kontakt med Kyrre Klette i nr 39 som har sagt seg villig til å stille til valg. Styremedlem Henning Cook har sagt seg villig til å ta styreleder vervet etter at Christen nå går ut. Ellers stiller de øvrige i styret inklusive varapersoner til gjenvalg.

Sak 7 – Saker til orientering

7.1 Felleskostnader.

Felleskostnadene er per mai 2024 økt med 5% «rund baut». Det vil si at alle kostnadsartene er justert med samme % sats. Vi ser også at det er nødvendig med ytterlig 5% justering per 1. januar 2025, så dette vil bli effektuert. Så får vi følge prisutviklingen videre fremover. Våre felleskostnader stiger jevnt og trutt. Dette gjelder spesielt våre faste kostnader som vi ikke er herre over som f.eks. kommunale avgifter og forsikring. Vårt mål er at vi ikke skal behøve å

benytte den kapital vi har hos Fondsfinans (ca 3 MNOK) til daglig drift, men ha dette som en buffer for ekstraordinære større vedlikeholdsprosjekter. Slik vi ser det nå er det oppussing av bakgangene som står igjen av kjente større vedlikeholdsarbeider. En livididetsanalyse er lagt ved denne innkallelsen.

Vedlegg:

Årsrapport og Årsregnskap

Likviditetananlyse

VEL MØTT!

For styret

Christen Harr

Styreleder

FAGERTUN VILLAKOMPLEX AS
GABELS GT 37/39, 0272 OSLO

Stiftet 27. februar 1917
Organisasjonsnummer: 933 090 116

Årsrapport for 2023 for Fagertun Villakomplex AS

Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapet har som formål å eie og drifte eiendommen Gabels gate 37/39 i bydel 2 Frogner i Oslo kommune.

Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Selskapets driftsinntekter for 2023 endte på 1.063.422,- og består utelukkende av innkrevde felleskostnader. Årets underskudd på 1.581.313,- inkluderer gevinst på vår kapitalplassering hos Fondsfinans lik 270.030,-. Styret mener årsregnskapet gir et rettvisende bilde av Selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Vedlikehold og finansiering

Selskapet har gjennomført betydelige oppgraderinger i 2023 inkl rehabilitering av rør- og bunnledninger under byggene ved epoxy-foring, nytt ventilasjonsanlegg i nr 37, 4 nye blomsterkasser i nr 39, nye vannmålere, i tillegg til løpende vedlikehold. Dette forklarer merparten av årets underskudd.

Siden mars 2023 har Selskapet solgt andeler tilsvarende 1.600.000,- fra vår plassering hos Fondsfinans for å finansiere diverse oppgraderinger og vedlikehold. Saldo pr 31.12.23 er ca 2,8 mill. Saldo pt er ca 3 mill.

Fortsatt drift

Til tross for underskudd er selskapets underliggende drift bærekraftig og finansielle stilling solid. Selskapet har pr 21.05.23 ca. 0,4 mill. i kontanter i OBOS-banken. Årets underskudd dekkes av selskapets egenkapital som pr. 31.12.23 utgjorde 4.677.299,-.

Oslo, 21. mai 2024

Styret

AS FAGERTUN VILLAKOMPLEX
ORG.NR. 933 090 116, KUNDENR. 3745

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 063 422	1 033 652	0	0
Andre inntekter		0	6 250	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 063 422**	**1 039 902**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 240	0	0	0
Avskrivninger	10	-122 863	-122 863	0	0
Regnskapsførerhonorar		-36 999	-35 575	0	0
Konsulenthonorar	4	-6 267	-3 960	0	0
Drift og vedlikehold	5	-1 742 371	-331 117	0	0
Forsikringer		-221 252	-207 115	0	0
Kommunale avgifter	6	-520 707	-433 483	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-105 276	-91 626	0	0
Andre driftskostnader	7	-157 791	-155 870	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 914 766**	**-1 381 608**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**-1 851 344**	**-341 706**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	270 030	26 795	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**270 030**	**26 795**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-1 581 313**	**-314 911**	**0**	**0**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 581 313	-314 911		

BESKYTTET

AS FAGERTUN VILLAKOMPLEX
ORG.NR. 933 090 116, KUNDENR. 3745

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	9	715 628	715 628
Andre varige driftsmidler	10	859 493	982 355
Innestående i Fondsfin. Kapitalforv.	11	2 837 558	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**4 412 679**	**1 697 983**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		75	11 500
Kundefordringer		12 014	6 665
Forskuddsbetalte kostnader		172 862	154 748
Andre kortsiktige fordringer	12	209 551	14 219
Energiavregning	14	28 883	0
Driftskonto OBOS-banken		24 890	160 254
Sparekonto OBOS-banken		13 874	366 755
Innestående i Fondsfinans Kapitalforvaltning		0	4 000 000
SUM OMLØPSMIDLER		**462 149**	**4 714 141**
SUM EIENDELER		**4 874 827**	**6 412 124**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	13	182 000	182 000
Opptjent egenkapital		4 495 299	6 076 613
SUM EGENKAPITAL		**4 677 299**	**6 258 613**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 452	18 296
Leverandørgjeld		194 076	103 914
Energiavregning		0	31 302
SUM KORTSIKTIG GJELD		**197 528**	**153 511**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 874 827**	**6 412 124**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.5.2024
Styret i AS Fagertun Villakomplex

BESKYTTET

Christen Harr Andreas Teilman Henning Cook

Beate Jacobsen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	764 304
Eiendomsskatt	190 764
Parkering	46 920
Garasje	35 100
Bredbånd	26 334
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 063 422**

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Gaver til ansatte	-1 240
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 240**

NOTE: 4

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 267
SUM KONSULENTHONORAR	**-6 267**

BESKYTTET

NOTE: 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-93 232
Drift/vedlikehold VVS	-1 308 675
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-288 147
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-39 759
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 558
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 742 371**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av
bygningene.

NOTE: 6
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-225 650
Vann- og avløpsavgift	-206 291
Feieavgift	-1 913
Renovasjonsavgift	-86 854
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-520 707**

NOTE: 7
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-10 631
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 954
Driftsmateriell	-4 018
Lyspærer og sikringer	-1 113
Vaktmestertjenester	-34 455
Vakthold	-6 010
Renhold ved firmaer	-76 890
Snørydding	-10 464
Andre fremmede tjenester	-234
Andre kontorkostnader	-128
Bank- og kortgebyr	-2 299
Konstaterte tap	-6 595
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-157 791**

NOTE: 8
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 077
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 119
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	978
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 298

BESKYTTET

Avkastning og renteinntekter VPS-konto	237 558
SUM FINANSINNTEKTER	**270 030**

NOTE: 9

BYGNINGER

Overtatt fra tidligere forretningsfører	715 628
SUM BYGNINGER	**715 628**

Tomten er kjøpt.
Gnr.211/bnr.116
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 10

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varmepumpe

Kostpris	215 772	
Tilgang 2015	1 626 622	
Avskrevet tidligere	-860 039	
Avskrevet i år	-122 863	
		859 493
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**859 493**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-122 863**

NOTE: 11

AKSJER OG ANDELER

Selskapet har VPS-konto hos Fondsfinans Kapitalforvaltning. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Fra og med 2023 bokføres investeringen som aksjer/andeler under anleggesmidler.
Kostpris per 31.12.23 er kr 2 837 558.

NOTE: 12

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Strøm el-bil	9 551
Uttak VPS-konto hos Fondsfinans Kapitalforvaltning, mottatt 2024	200 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**209 551**

NOTE: 13

AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr 182 000 fordelt på 182 aksjer à kr 1 000.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

BESKYTTET

NOTE: 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-290 952
Strøm el-bil	-21 766
SUM INNTEKTER	**-312 718**

KOSTNADER

Strøm	341 601
SUM KOSTNADER	**341 601**

SUM ENERGIAVREGNING	**28 883**

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

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

BESKYTTET

Protokoll fra **ordinær generalforsamling** i
Fagertun Villakomplex AS ("Selskapet")
Gabels gate 37/39, 0272 Oslo
Stiftet 27. februar 1917
Org.nr. 933 090 116

Tirsdag 4. juni, 2024

Sak 1 – Godkjennelse av innkalling

Det var ingen innvendinger til innkallingen – godkjent.

Sak 2 – Åpning av møtet, fortegnelse over fremmøtte aksjonærer og fullmakter

Fremmøtte aksjonærer: Harr, Rogne/Sunde, Klette, Cook, Hjemdal, Norseth/Liddle, Floten/Teilman, Orvin, Lampe, Jacobsen, Kolle/Seim, Degrell

Fullmakter: Hausken

Sak 3 – Valg av ordstyrer og protokollfører, valg av 2 aksjonærer til å undertegne protokollen

Ordstyrer: Christen Harr
Protokollfører: Andreas Teilman
Aksjonærer til å undertegne protokollen: Christen Harr og Ann-Magrith Rogne

Sak 4/5 – Årsoppgjøret for regnskapsåret 2023, gjennomgang av årsrapport, fastsettelse av resultatregnskap og balanse, disponering av underskudd

Styrets årsregnskap med årsrapport ble gjennomgått og godkjent.

Andreas gjennomgikk årsregnskapet og det ble redegjort for Selskapets inntekter, kostnader og balanse.

Sak 6 – Valg av styre

Vår eminente styreleder gjennom en mannsalder Christen Harr trekker seg tilbake i en alder av 76 år. Vel blåst! Foreslått nytt styremedlem Kyrre Klette og vår nyutnevnte styreleder Henning Cook ble begge klappet inn med rent flertall. Styret består dermed av styreleder Henning Cook, Beate Jacobsen, Kyrre Klette og Andreas Teilman. Hans Degrell og Arne Sunde fortsetter som varamenn.

Sak 7 – Saker til orientering - Felleskostnader

Felleskostnadene (alle kategorier) pr mai 2024 er økt med 5%. På bakgrunn av prisutviklingen i samfunnet generelt og økningen i kostnadsposter som forsikring og kommunale avgifter spesielt, vil styret øke felleskostnadene med ytterligere 5% fra 1.1.2025. Ambisjonen er at selskapets ordinære drift skal balansere på kontantbasis, dvs at den reservekapitalen vi har plassert hos Fondsfinans (ca 3 MNOK) skal forbeholdes ekstraordinære vedlikeholdsoppgaver/investeringer. Styret vil følge med på kostnadsutviklingen og ber aksjonærene forberede seg på ytterligere husleieøkninger i årene fremover, ref tidligere utsendt likviditetsprognose.

Årets generalforsamling ble avsluttet med takketale til Christen for lang og tro tjeneste samt utdeling av gavekort (middag på Feinschmecker) og en flaske Pol Roger. Deretter var det tid for småprat kombinert med kledelig fråtsing i Nilles bakverk.

Alle var enige om at det hadde vært nok en fin generalforsamling, og gikk deretter hvert til sitt.

GOD SOMMER ☺

Oslo, 5. juni 2024

Christen Harr

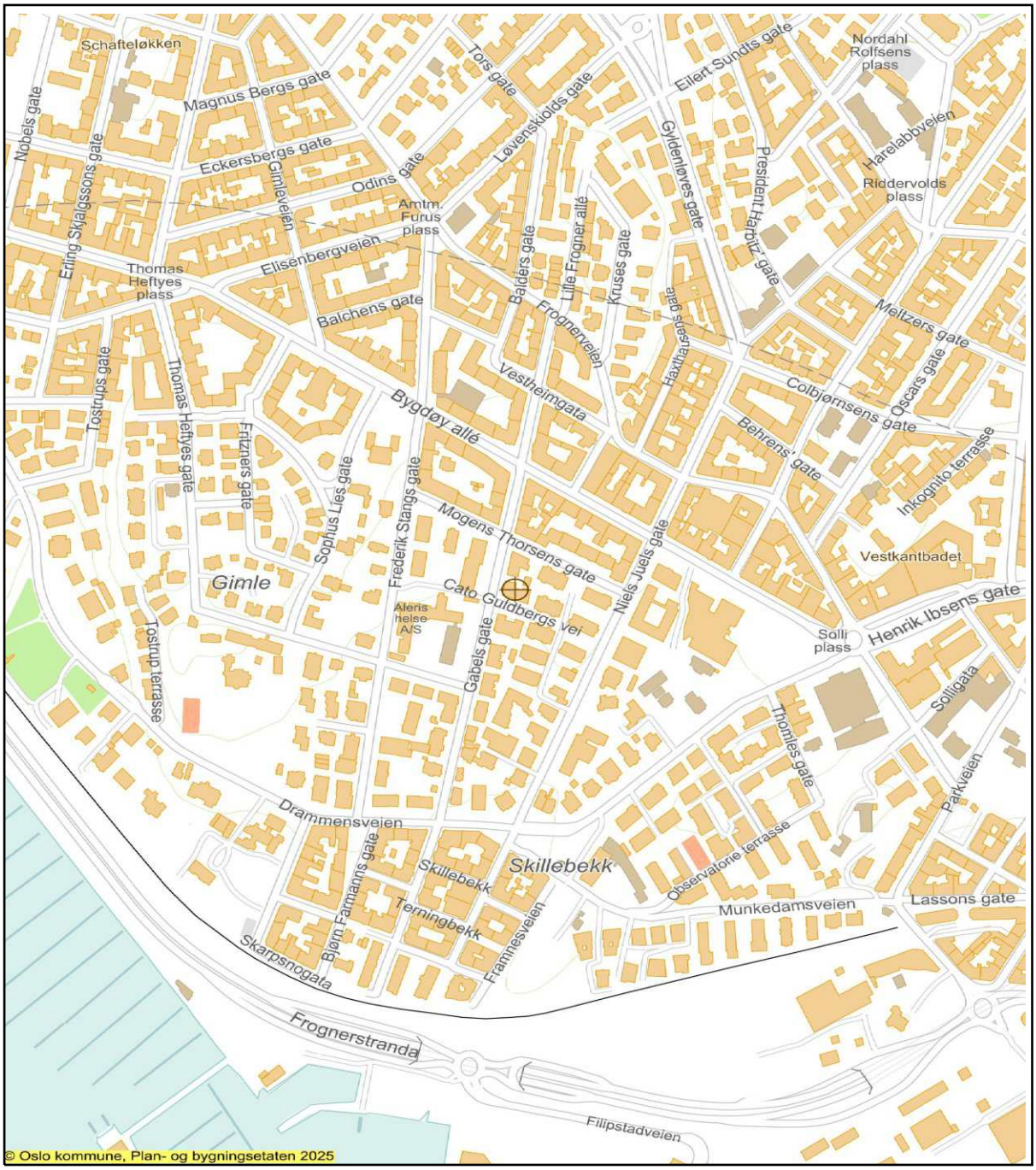
Møteleder og aksjonær

Ann-Magrith Rogne

Aksjonær

Oversiktskart

Adr.:	Gabels gate 37 A	**Bydel :**	FROGNER
Gnr bnr :	211 / 116	**Skolekrets (2020/2021):**	Ruseløkka

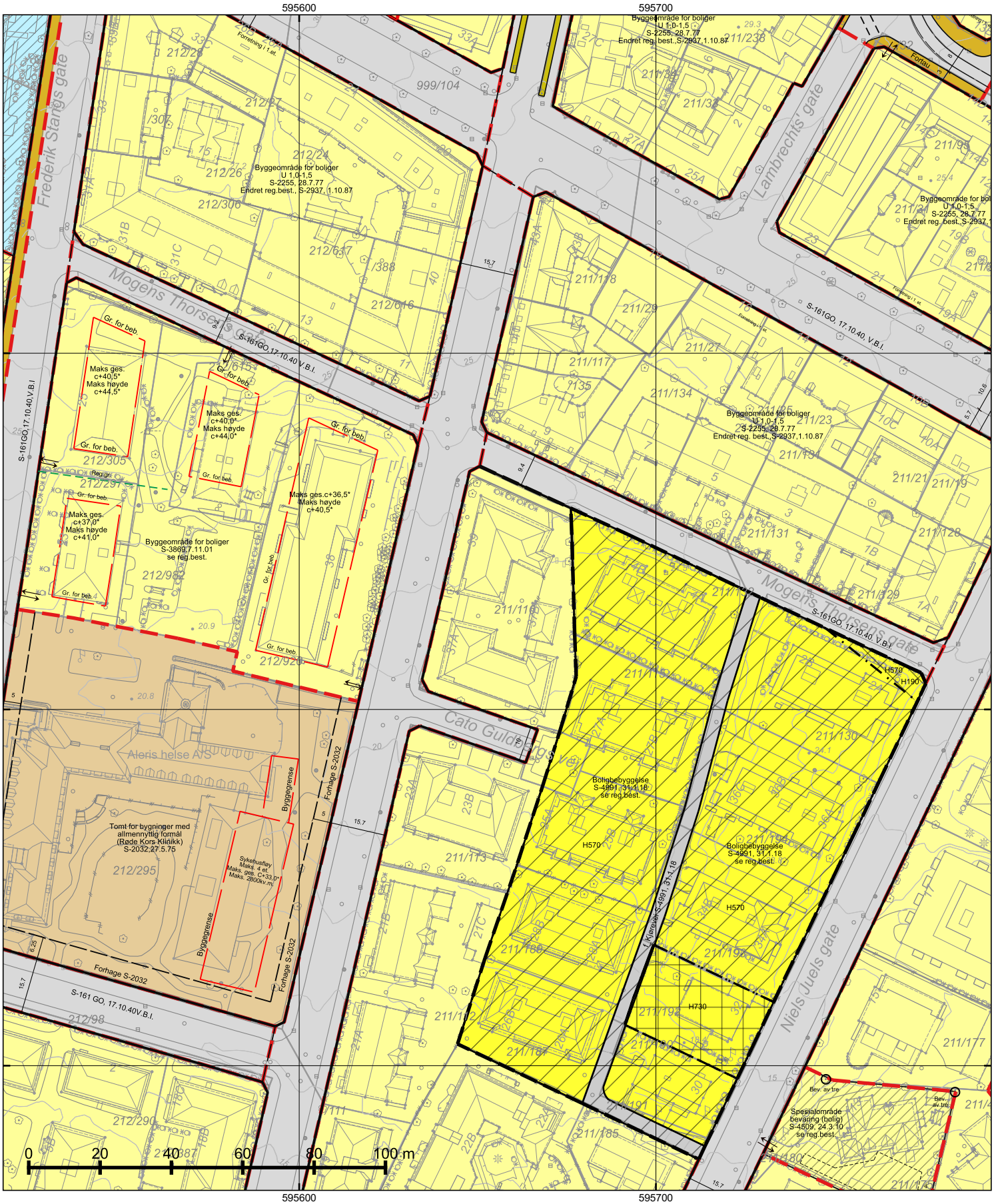


Dato: 05.02.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane	Markagrense	Bolig	Off. friområde
T-bane	Vei	Andre bygg	Adresse/eiendom



Gabels gate 37 A Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 05.02.2026



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

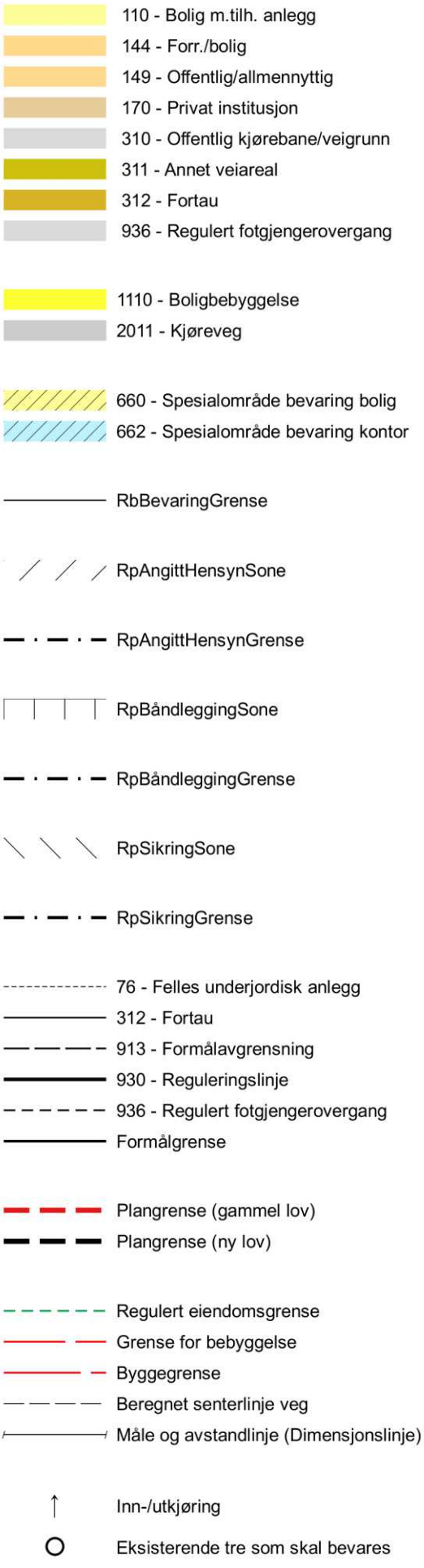
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

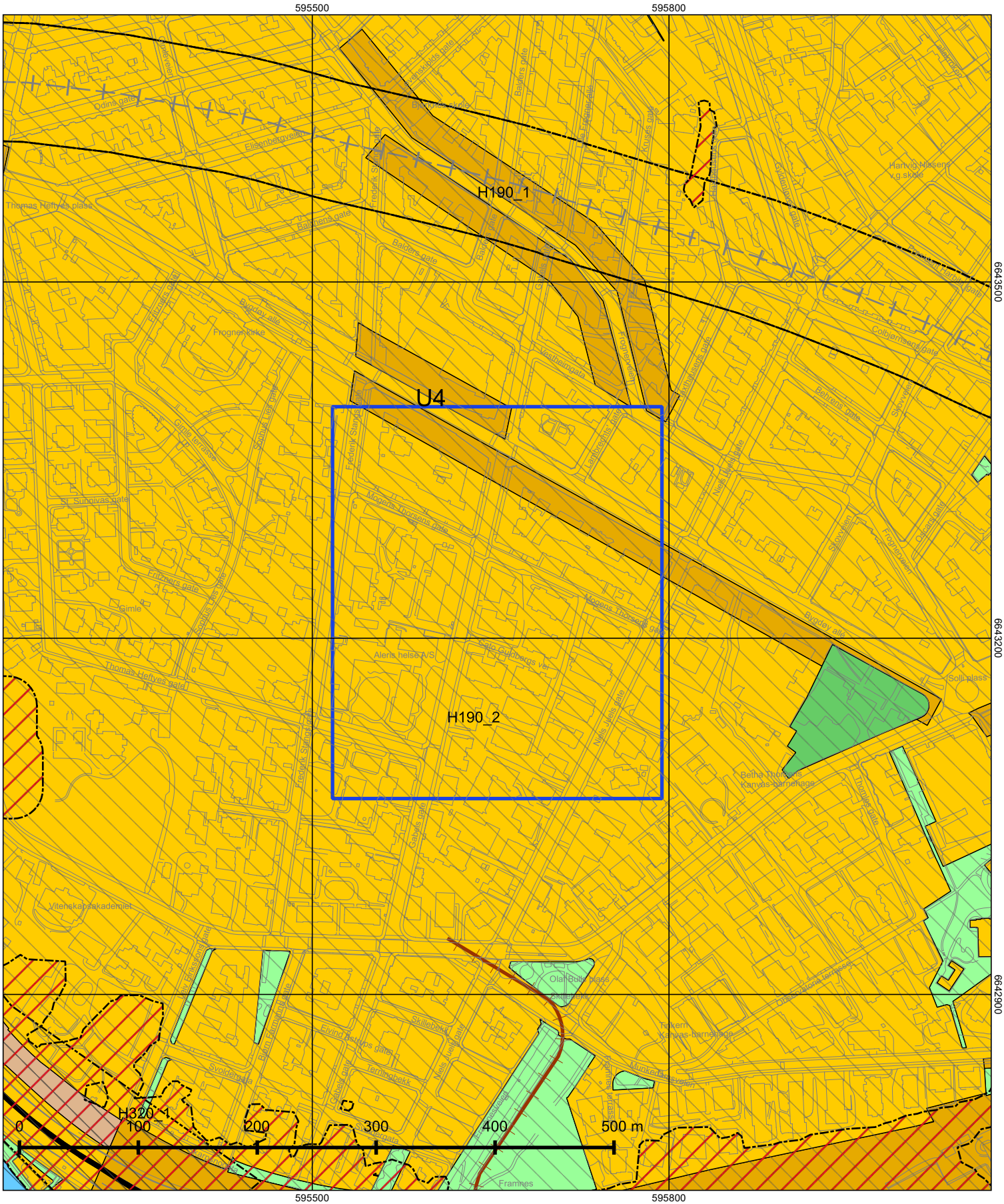
PlottID/Best.nr: 152746/ 86526337
Adresse: Gabels gate 37
Gnr/Bnr: 211/116
Deres ref.:
Kommentar:

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.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152746/86526337
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Proconet
GABELS GATE 37A

Dato: 05.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526337
86263

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.211 BNR. 116

Vi viser til bestilling av 20260205 for GABELS GATE 37A.

GNR. 211 BNR. 116

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.05.1907.

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

2262 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

Plan- og bygningsetaten

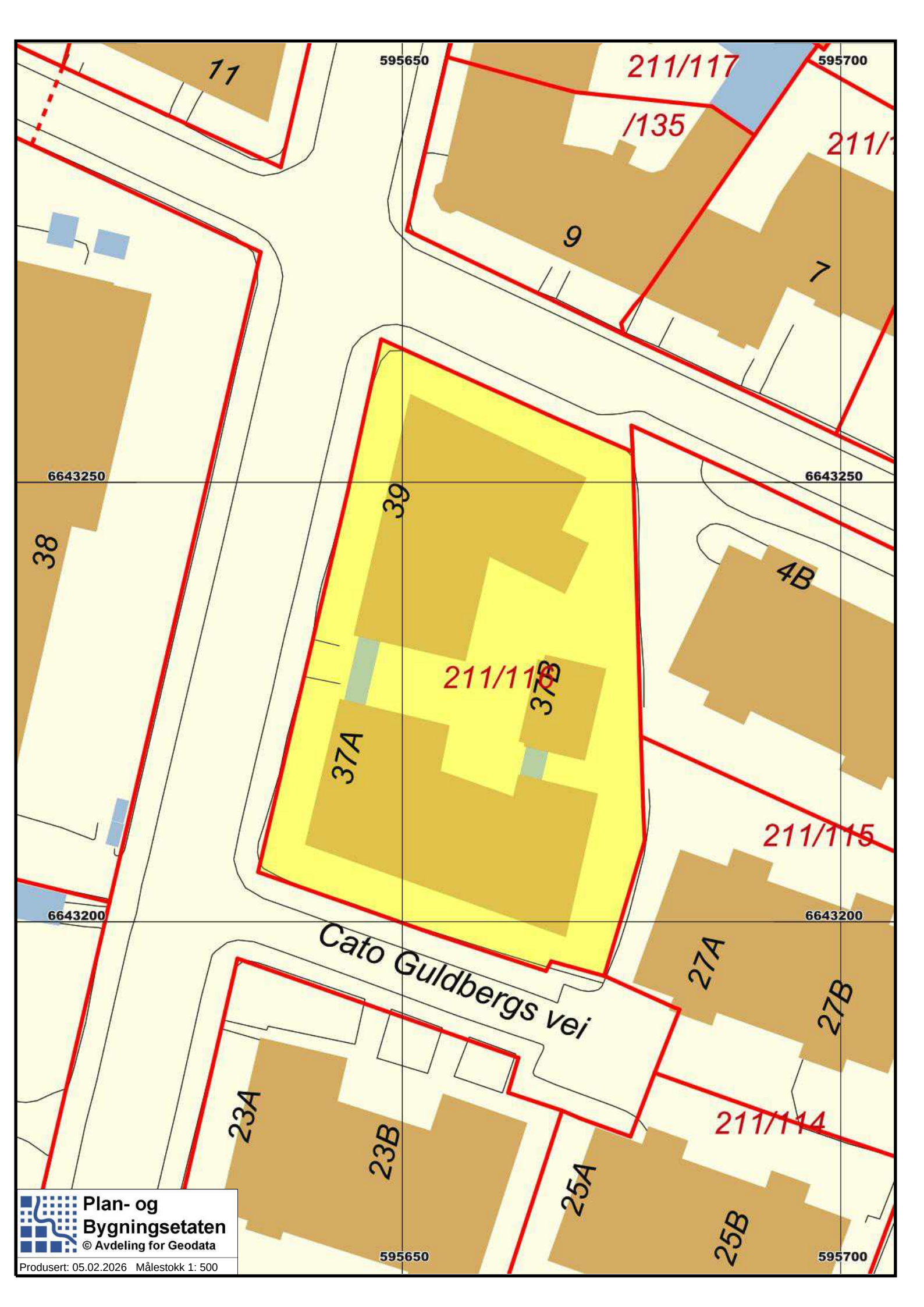
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


595650
595700
6643250
6643200
11
211/117
/135
9
7
39
38
4B
211/116
37B
37A
211/115
Cato Guldbergs vei
27A
27B
23A
23B
211/114
25A
25B
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 05.02.2026 Målestokk 1: 500

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gabels gate 37B, 0272 Oslo
Gnr. 211, Bnr. 116, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
7260055

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Chris Skoug Ødegaard

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 908 99 086

E-post: chris.odegaard@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.
