PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

GABELS GATE 46A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Megleropplysninger

Vedtekter og husordensregler

Attester og byggetegninger

Servitutter

Energiattest

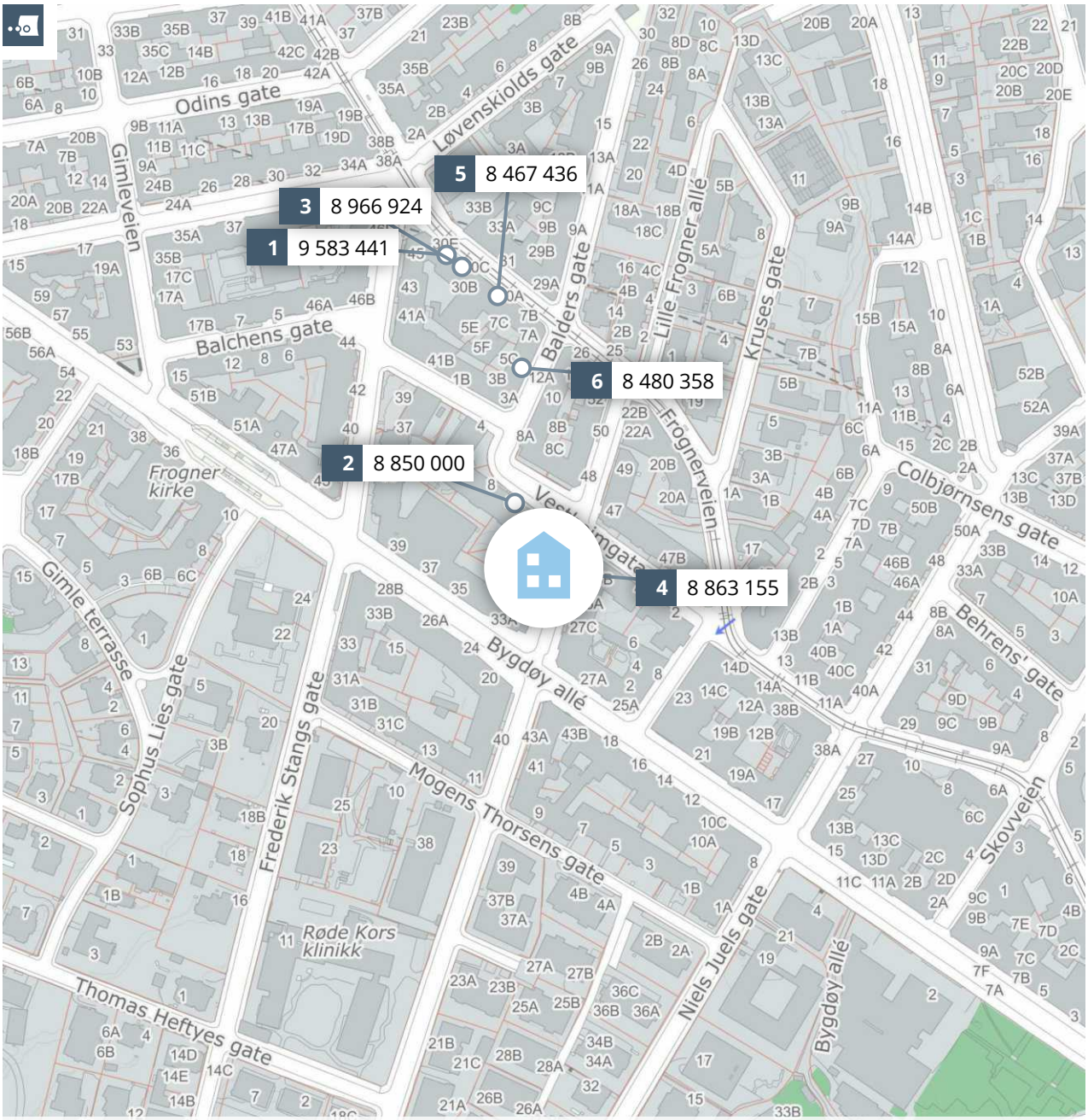
Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GABELS GATE 46 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 12.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gabels gate 46 A, 0262 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1938

GNR 212 BNR 389 FNR 0 SNR 13 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS FROGNER RODE 10

Verdivurdert til

7 500 000

10 921	7 510 921	112 103
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	67 m²	6 m²	- m²	38 m²	- m²	- m²
Byggeår						1938

Fellesutgifter	5 105
Formue	17 855
Soverom	2
Etasje	7

Balkong Heis Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Frognerveien 30 D 70 m² 1930 3. etg 2 sov	12.08.2025	8 290 000	**9 384 500**	198 941	9 583 441	**136 906**
2 Vestheimgata 6 B 71 m² 1938 1. etg 2 sov	11.06.2025	8 750 000	**8 850 000**	0	8 850 000	**124 648**
3 Frognerveien 30 C 71 m² 1924 5. etg 2 sov	30.10.2025	8 750 000	**8 750 000**	216 924	8 966 924	**126 295**
4 Gabels gate 45 B 77 m² 1939 1. etg 2 sov	03.03.2026	8 950 000	**8 750 000**	113 155	8 863 155	**115 106**
5 Frognerveien 30 A 69 m² 1925 4. etg 2 sov	17.06.2025	7 990 000	**8 250 000**	217 436	8 467 436	**122 716**
6 Balders gate 5 A 77 m² 1897 2. etg 2 sov	26.01.2026	7 800 000	**8 350 000**	130 358	8 480 358	**110 135**

3-roms toppleilighet m/ to takterrasser på tot. 38m² Utsikt mot fjorden| Heis & Peis | Oppussing | V.v & fyring. inkl.

Fullstendig oppussingsobjekt med fantastiske takterrasser.
Inneholder: Inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad, toalettrom og to soverom.
Leiligheten har to balkonger, en med utgang fra stuen og den andre med utgang fra det ene soverommet.
Kjellerbod 1 nr."13" ble ikke oppmålt pga. mangel på nøkkel.
Kjellerbod 2 nr."52" er 5,8m2 som avrundes opp til nærmeste hele tall 6m2 (BRA-e)
Eiendommen ligger i et ettertraktet og sentralt område ved Gimle på Frogner. Bebyggelsen på Frogner er preget av store byvillaer og fornemme bygårder fra 1800-tallet, og er i dag hjem for mange ambassader og ambassaderesidenser.

Fra boligen er det gangavstand til noen av hovedstadens mest populære handlegater, kafeer, barer og restauranter. I det umiddelbare nærområdet finnes det blant annet matbutikk, apotek og offentlig kommunikasjon. I tillegg byr bydelen på grønne lunger som Slottsparken, Uranienborgparken og vakre Frognerparken.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.09.1998		21.09.1998	-	440 951	-	440 951	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligen er eid av familien siden 1938 og farfar eide hele gården. Det ble et sameie i 98' og derfor det er tinglyst dato (var aksjelag før) så reell eiertid er svært mye lenger. Eier vokste opp i denne og har i de senere år leid den ut.

Leiligheter til salgs i FROGNER RODE 10 grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

9.1M
8.8M
8 553 000 Prisantydning i snitt
8.2M
7.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
82
dager

Leiligheter solgt i FROGNER RODE 10 grunnkrets siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

8.4M
8 124 000 Prisantydning i snitt
7 995 000 Salgspris i snitt
7.8M

Solgt i snitt i løpet av
43
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

124 099 FROGNER RODE 10 grunnkrets i snitt siste 3 mnd
123 062 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

112 103 Gabels gate 46 A Totalpris 7 510 921

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

Gabels gate 46A, 0262 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 389, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 02.03.2026 **Rapportdato:** 05.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18333-2259 **Referansenummer:** PF9064

Foretak: AB Taksering & Eiendom AS **Takstingeniør:** Anders Jørgen Bryhn

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.

AB Taksering & Eiendom AS

Takstmann/sivilingeniør Anders J. Bryhn. Org.nr. 987726172 Email: anders.bryhn@online.no Mobiltlf.: +47 93 43 78 61

Adr.: Huldreveien 19E, 0781 Oslo

Takstmann i kontorfelleskapet Taksthuset. Takstmann siden 2003. Sertifisert bruker av Leica 3D-skanner. www.BO3D.no

"Taksering av eiendom. Tilstandsrapport. Verditaksering. Bolig. Næring. Leica 3D-skanning."



Rapportansvarlig

Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no

934 37 861

Medlem av NITO TAKSTHUSET TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

AB TAKSERING & EIENDOM AS

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.

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eierseksjon (leilighet) i 7.etasje i boligblokk fra år 1938. Sentralt beliggende i attraktivt strøk på Frogner med gangavstand til bl.a. sentrum, Vestkanttorget, Slottsparken, Frognerstranda m.m. Forretninger, kaféer, restauranter, Gimle kino og diverse andre servicetilbud på Frogner i umiddelbar nærhet.

Leiligheten ansees som et oppussingsobjekt med behov for omfattende oppussing, utbedring og generell oppgradering.
Det er gode dagslysforhol med lys inn fra to sider.
Det er 2 stk. takterrasser med adkomst fra henholdsvis stue og ett soverom. Begge terrassene er romslige og har gode solforhold men vender i hver sin retning.

Adkomst til felles trappegang inn fra Gabels gate. Det er heis i trappegangen.

Utsikt til deler av byen over hustak/begyggelse i området.

Det disponeres 2 stk. boder i felles kjeller. Disse er merket nr.13 og nr.52.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 105,36,-

Opparbeidet gårdsrom med felles hage som er enkelt opparbeidet med gressplen og noen busker.

Parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

Norges Eiendommer opplyser:
Kirkesogn: Frogner
Grunnkrets: Frogner rode 10
Valgkrets: Oslo handelsgymnasium
Skolekrets: Uranienborg

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget. En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

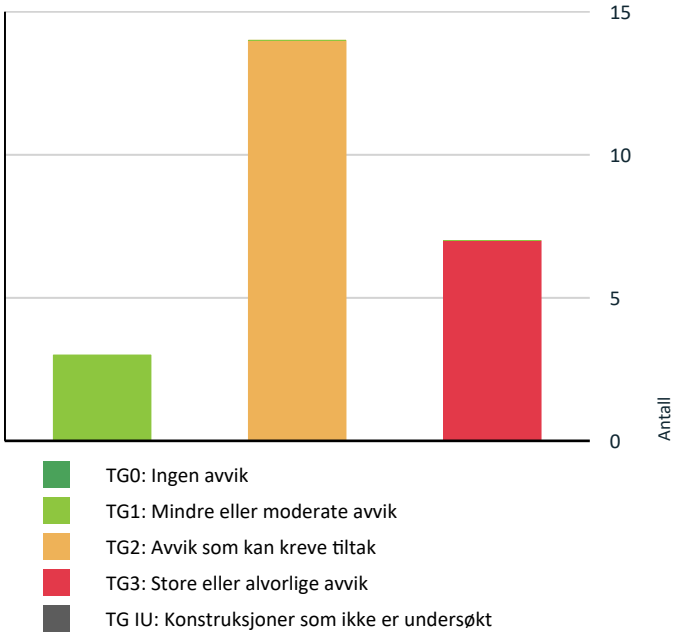
EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

MERK: Det minste soverommet er byggemeldt som "Hushjelp", det antas å ikke ha noen praktisk betyning mht. lovlighet, men vær klar over hva rommet er byggemeldt som da det er et uttrykk som ikke benyttes idag ved byggesøknad.

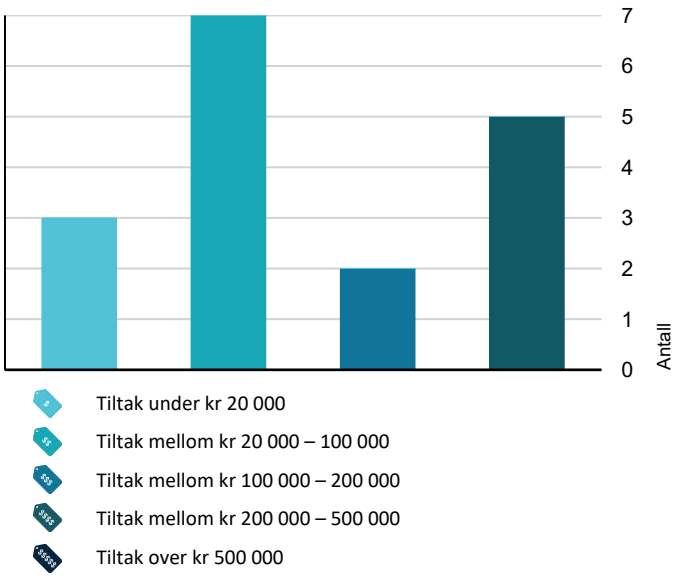
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Terrassedør mot bakgård	Gå til side
Utvendig > Takterrasse i stue	Gå til side
Utvendig > Takterrasse mot bakgård	Gå til side
Utvendig > Terrassedør i stue	Gå til side
Innvendig > Fuktinnsig fra takterrasse mot bakgård	Gå til side
Våtrom > 7.etasje, leilighet > Baderom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Inngangsdør	Gå til side
Utvendig > Kjøkkendør	Gå til side
Utvendig > Vedlikeholdsoversikt felles konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Alarm- og signalanlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Spesialrom > 7.etasje, leilighet > Separat toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Spesialrom > 7.etasje, leilighet > Separat toalettrom > Ventilasjon toalettrom Gå til side

Kjøkken > 7.etasje, leilighet > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

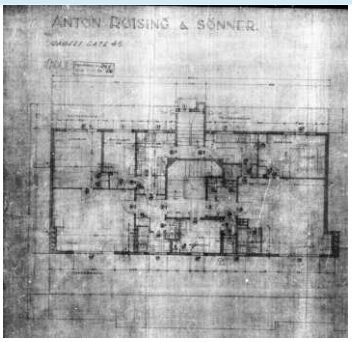
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK



Byggeår
1938

Kommentar
Iflg. Kartverket

Standard
Bygningstype: Boligblokk
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Næringsgruppe: Bolig
Godkjent dato: -
Igangsatt dato: -
Tatt i bruk dato: 01.01.1938
Kilde: Kartverket

Vedlikehold
Boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er ikke kjent for takstmann. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører.

UTVENDIG

TG 3 Vinduer

Isolérglass i treramme, vanskelig/umulig å tyde datostempling inni glasset.
Vinduer gis både TG2 og TG3 avhengig av hvilket vindu som vurderes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trege håndtak og sikkerhetshasper, enkelte lot seg ikke bruke. Løs tettelist. Det er stedvis råte i treverket i vinduskarmer utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes enten utbedringer eller utskifting av vinduer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Baderomsvinduer



Vindustype



Råte i treverket utvendig.



Råte i treverk.

TG 3 Terrassedør mot bakgård

Terrassedør med isolérglass, vanskelig å tyde datostemplingen inni glasset i døren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Håndtak er knukket. Råte i dørbladet. Låsemekanismen er dels defekt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren må utskiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Håndtak er knukket.



Terrassedør



Råte

TG 2 Inngangsdør

Original inngangsdør i treverk.

Årstall: 1938

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generell elde og slitasje. Døren er hverken lyd- eller brannsikker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes (og anbefales) utskifting av inngangsdøren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Inngangsdør sett fra leiligheten.



Inngangsdør sett fra fellesgang.

TG 2 Kjøkkendør

Original tredør på kjøkken mot felles baktrapp.

Årstall: 1938

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generell elde og slitasje. Døren er hverken lyd- eller brannsikker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes (og anbefales) utskifting av inngangsdøren.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Kjøkkendør



Kjøkkendør

TG 3 Takterrasse i stue

Takterrasse med adkomst fra stuen.
Tilsvarende konstruksjon som annen takterrasse.

Ved nedbør er det ikke tilfredstillende avrenning.

Rekkverk høyde: 102 cm
Det er over 10m til bakken.

Generelt krav: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Årstall: 1938

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mose. Rust på rekkverk.
For lavt rekkverk.
Det er trolig fuktinnsig til yttervegg men ingen synlig skade i yttervegg ble observert men det må påregnes samme tiltak med begge takterrassene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Takterrassen må rehabiliteres i sin helhet inkludert sluk, tettesjikt og beslag.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Takterrasse mot gate.



Takterrasse mot gate.



Rekkverkshøyde



Rust

TG 3 Takterrasse mot bakgård

Takterrasse med adkomst fra ett soverom.
Bygget i betong som en del av bygningens konstruksjoner og fungerer som tak for underliggende etasje. Rekkverk i metall. Frittliggende betongheller på gulvet. Sluk i gulv.
Ved nedbør er det ikke tilfredstillende avrenning.

Rekkverk høyde: 104,5 cm
Det er over 10m til bakken.

Generelt krav: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Årstall: 1938

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mose. Rust på rekkverk.
For lavt rekkverk.
Fuktinnsig til yttervegg, synlig skade i yttervegg observert innendørs på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Takterrassen må rehabiliteres i sin helhet inkludert sluk, tettesjikt og beslag.

Fuktinnsig til yttervegg på kjøkken må utbedres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Takterrasse mot bakgård.



Takterrasse mot bakgård.



Rekkverkshøyde

TG 3 Terrassedør i stue

Terrassedør med isolérglass, vanskelig å tyde datostemplingen inni glasset i døren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Råte i dørbladet. Låsemekanismen er bruksslitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren må utskiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Terrassedør mot gate.



Råte i døren.

TG 2 Vedlikeholdsoversikt felles konstruksjoner

Punktet handler om boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) over felles konstruksjoner ihht. NS3600 er tilgjengelig eller ikke. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører. Felles konstruksjoner er ikke vurdert og gis heller ikke TG med mindre det opplyses spesifikt her.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater består av: Parkett. Fliser på baderom og toalettrom.
Veggflater består av: Malt strie. Malt betong/mur. Fliser.
Himlinger består av: Malt betong.

Det er varierende alder, type overflate og slitasjegrad. Samtlige overflater er bruksslitt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Elde og slitasje av varierende grad. Stedvise sår, merker og unøyaktig utførelse. Noen glipper i parkett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes oppussing av samtlige overflater og listverk av variende grad og omfang.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Type parkett.



Malt str



Unøytaktig utførelse.



Glippe i parkett.

TG 2 Etasjeskille

Støpt etasjeskille.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE OG STORT SOVEROM

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m: STUE
Størst avvik: 12 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet: STUE
Størst avvik: 18 mm

Tilstandsrapport

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Årstall: 1938

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gjelder STUE.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

TG 2 Pipe og ildsted

Ildsted: Original peis i stue
Type pipeløp: Trolig murt pipeløp
Ikke brennbar plate på gulv: Ja
Synlige sider av pipeløp: 1 pipeløpsside er synlig avhengig av hvordan pipeløpet er utformet.
Avstand til brennbart materiale: Tilfredstillende

Pipe over tak er ikke besiktiget da det krever sikringstiltak mht. adkomst og opphold på yttertaket.

Årsberetning 2024 opplyser: Det har blitt gjennomført en sjekk av pipeløpene. Styret ber beboere om å avvente fyring til statusrapporten mottas.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generell elde og slitasje.
Kun 1 pipeløpsside er synlig.
Svake dryppmerker på peisen fra håndtaket/spjeld.
Litt sprekkdannelse i peisen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Beslag og pipe over tak anbefales å kontrolleres av fagmann mht. tetthet. Det må påregnes utbedringer, kostnadsvurdering må gis av utførende firma som kan foreslå påkrevde tiltak.
Det anbefales på generelt grunnlag en kontroll av pipeløp og ildsted utført av Brann- og Redningsetaten i Oslo kommune mht. sikkerhet med mindre det er gjort nylig.

Tilstandsrapport



Peis og pipeløp.



Dryppmerke og sprekkdannelse.



Sprekkdannelse

Innvendige trapper

Det er støpte trapper i fellesgang med heis.
Det er støpte trapp i felles baktrapp.



Felles hovedtrapp med heis.



Felles baktrapp.

TG 2 Innvendige dører

Det er originale finérdører i leiligheten. Dørene er ikke malt. Originale hengsler og håndtak.

Årstall: 1938

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generell elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes utskifting av samtlige innerdører men hver dør kan vurderes individuelt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Type innerdør.



Type innerdør.



Type innerdør.

TG 3 Fuktinnsig fra takterrasse mot bakgård

Se også punktet Takterrasse mot bakgård.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fuktproblematikk nederst på vegg på kjøkkenet mot bakgård ble observert.
Det ble ikke registrert fukt med Protimeter fuktapparat men det kan ikke utelukkes dersom det gjøres ytterligere undersøkelser på baksiden av kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Veggen mellom kjøkken og takterrassen må utbedres. Det kan ikke utelukkes tilsvarende problematikk langs veggene mellom takterrassene og boligen. For å kunne vurdere dette nærmere anbefales det å demontere beslag på terrassene mot ytterveggene for å gi et bedre bilde av situasjonen.

Kostnadsvurderingen må sees i sammenheng med utbedring av takterrassene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Fuktskade nederst på vegg på kjøkken mot takterrassen.



Fuktskade nederst på vegg på kjøkken mot takterrassen.



Enkelt å føre skrutrekker inni veggkonstruksjonen.

VÅTROM

7.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 3 Generell

Baderomskonstruksjon er fra byggeåret. Det er vurdert etter Byggeforskrifter fra før 1997.

Baderommet inneholder et innmurt badekar med flislagt front, to vinduer i yttervegg, et servantskap med blandebatteri og en lufteåpning i kanal oppunder himling. Radiator i rommet. Sluk i gulvet.

Våtrommet har ingen tilfredstillende membranløsning eller sluk. Ved en evt. lekkasjesituasjon vil dagens sluk ikke fungere tilfredstillende og lekkasjevann vil kunne renne i uønskede retninger.

Det er ikke tilfredstillende fallforhold på baderomsgulvet i retning sluk.
Det er ikke tilfredstillende ventilasjonsforhold på baderommet.

Årstall: 1938

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Baderom



Baderom



Originalt sluk.



Fallforhold på baderomsgulvet er målt med krysslaser.

7.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. For å kunne utføre hulltaking skal det gjøres fra utsiden av baderommet som det ikke er tilgang til, helst der det erfaringsmessig forekommer skader.
Metoden var ikke gjennomførbar pga. byggemåten og tilstøtende konstruksjoner.

Protimeter fuktapparat gjorde ingen unormale utslag ved fuktsøk på aktuelle områder inni og utenfor baderommet der det var mulig å komme til.

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

KJØKKEN

7.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av underskap, benkeplater og stålkummer med blandebatteri fra slutten av 90-tallet og originale overskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er et bruksslitt kjøkken med slitasjemerker i både innredning og benkeplater.
Se punktet "Takterrasse mot bakgård" vedr. fuktinnsig til yttervegg observert på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Pga. fuktinnsig fra takterrassen må det påregnes at kjøkken blir fjernet for å få tilgang til hele veggflaten.
Det må påregnes utskifting av dagens kjøkkeninnredning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Kjøkken



Slitasjemerker



Slitasjemerker



Kjøkken

7.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut til yttervegg. Fra 1990-tallet.



Avtrekksvifte i stålhette.



Utkast fra avtrekksventil.

SPESIALROM

7.ETASJE, LEILIGHET > SEPARAT TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Separat toalettrom inneholder et toalett.

Årstall: 1938

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generell elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må påregnes generell oppussing og oppgraderinger av rommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Toalettrom



Toalettrom

7.ETASJE, LEILIGHET > SEPARAT TOALETTROM

TG 2 Ventilasjon toalettrom

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er kun naturlig oppdriftsventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte.
Det må på lages en luftespalte under dørbladet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Det er både originale kobberrør og noe kobberrør med plastkappe og enkelte plastrør.

Fordelerskap: Nei. Evt. lekkasjevann fra vannrør blir ikke ledet til drensspalte i vegg på baderommet eller annen sikker løsning.

Røranv./dok.: Nei

Hovedstoppekran for boligen: I felles kjeller.

Lekkasjestopper: Nei

Levetidsbetraktninger:
Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

TEK10
Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

Tilstandsrapport

Årstall: 1938

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Hovedstoppekran er i felles kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det må påregnes utskifting av dagens røropplegg.

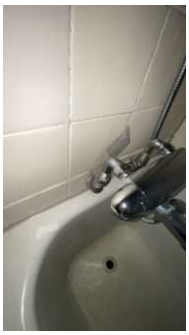
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vannrør



Vannrør



Vannrør er frostutsatt da det ligger i ytterveggen.

TG 2 Avløpsrør

Originale avløpsrør (støpejernsrør).

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det må påregnes utskifting av avløpsrør (soilrør).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Originalt avløpsrør (støpejernsrør).



Originalt avløpsrør (støpejernsrør).

TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten. Det er luftespalter over vinduer.
Det gis TG1 pga. ventilasjonsprinsippet.

Se egne punkter for ventilasjon på kjøkken og bad.



Luftespalte over vindu.





Luftespalte over vindu.



TG 1 Oppvarming

Oppvarming med radiatorvarme. Det gis TG1 som varmekilder.

Det er ikke varmekabler i baderomsgulv eller andre gulv.

Varmesentral

Felles sentralfyring i sameiet er tilknyttet fjernvarme. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

Det er felles varmtvannsforsyning i bygningen. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG.

TG 2 Alarm- og signalanlegg

Dørcalling.
Internett.
Felles brannvarslingsanlegg: Nei
Lekkasjestopper: Nei, ansees ikke som et krav med mindre det er gjort betydelige rørarbeider etter 2010. Det må påregnes montering av lekkasjestopper.
Komfyrvakt: Nei, men vanskelig å vurdere pga. manglende opplysninger.
Sprinkleranlegg: Nei
Innbruddsalarm: Nei

Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.
Kilde: https://www.dsb.no

TEK10
Teknisk forskrift fra 2010 (TEK10). Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det gis et generelt avvik mht. brukssikkerhet da det ikke er hverken lekkasjestopper eller komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes montering av lekkasjestopper og komfyrvakt.



Dørcalling



Ingen komfyrvakt.

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren radiatorer. Radiator på kjøkken er av nyere dato men ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Dette gjelder de originale radiatorene.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Tilstandsrapport

Dersom originale radiatorer skal beholdes må disse vurderes av rørlegger mht. sikker bruk.
Nyere radiator på kjøkken må også kontrolleres mht. sikker bruk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Radiatortype



Radiatortype



Radiatortype



Radiatortype

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.

DET BLE OBSERVERT OG OPPLYST FØLGENDE PÅ BEFARINGSDAGEN:

Nøkkel til el.skap mangler. Takstmann dirket opp låsen enkelt med en tynn skrutrekker.

-Automatsikringer i el.skap med forbruksmåler er plassert i felles baktrapp.
-Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Ukjent
-Hovedsikring: 40 Amp iflg. kursanvisningen
-Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i boligen er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

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

Tilstandsrapport

Ukjent

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Evt. samsvarserklæring for elektroarbeider er ikke kjent for takstmann.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det anbefales å få utført en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann.



El.skap



Kursanvisning

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

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

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Det er gjort følgende vurderinger (med mindre det er uaktuelt) i boligen mht. sikkerhet av:
Radon, balkong, trapper, elektrisk anlegg, brannteknisk, asbest, rømningsvei, forstøtningsmurer, flom- og rasfare.

BRANNCELLER Brann- og eksplosjonsvernloven har som formål å forebygge brann og eksplosjoner og å sikre liv, helse, miljø og materielle verdier. Loven regulerer blant annet krav til brannsikkerhet i bygninger, håndtering av farlige stoffer og beredskapstiltak. Den legger også vekt på samarbeid mellom ulike myndigheter og aktører for å oppnå et helhetlig og effektivt brann- og eksplosjonsvern.
For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget. Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler. Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført. Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.

Det er funnet følgende avvik:

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det må påregnes montering av nytt rekkverk med forskriftsmessig høyde, dvs. minimum 120cm.

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

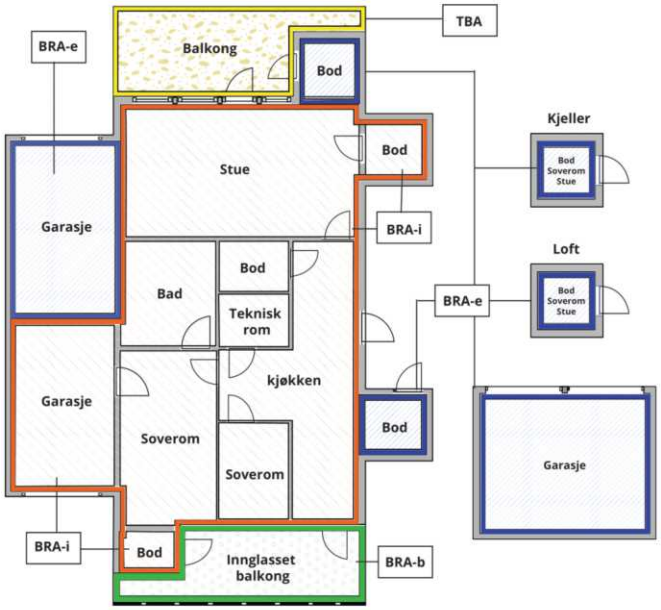
Hva er måleverdig areal?

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

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
7.etasje, leilighet	67			67	38
Kjellerbod 1 nr."13"					
Kjellerbod 2 nr."52"		6		6	
SUM	**67**	**6**			**38**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
7.etasje, leilighet	Entré, separat toalettrom, baderom, liten forgang, soverom 1, kjøkken, stue, soverom 2		
Kjellerbod 1 nr."13"		Kjellerbod 1	
Kjellerbod 2 nr."52"		Kjellerbod 2	

Kommentar

Kjellerbod 1 nr."13" ble ikke oppmålt pga. mangel på nøkkel.
Kjellerbod 2 nr."52" er 5,8m2 som avrundes opp til nærmeste hele tall 6m2 (BRA-e).

Takterrasse mot bakgård er 13m2 (TBA).
Takterrasse mot gate er 25m2 (TBA).
SUM takterrasser er 13+25 = 38m2 (TBA) som vises i arealfeltet.

3D-SKANNET AREAL. BOLIGENS AREAL ER BEREGNET MED 3D-LASERSKANNER FRA LEICA SOM GIR EN GARANTERT NØYAKTIGHET INNENFOR 2% SOM ER KRAVET I NY AVHENDINGSLOV PER 1. JANUAR 2022.

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva det defineres som. 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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: MERK: Det minste soverommet er byggemeldt som "Hushjelp", det antas å ikke ha noen praktisk betyning mht. lovlighet, men vær klar over hva rommet er byggemeldt som da det er et uttrykk som ikke benyttes idag ved byggesøknad.

Nyere håndverkstjenester

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

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Ødegaard Eiendom AS v/Øistein Ødegaard viste leiligheten og ga opplysninger.	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	389		13	1055 m²	Kartverket	Eiet

Adresse
Gabels gate 46A

Hjemmelshaver
Ødegaard Eiendom AS iflg. Kartverket

Kommentar
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 10 921,38,-, pr. dags dato.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Gabelsgate 46	85 / 2836	OBOS Eiendomsforvaltning AS	975713393

Felles formue
Kr. 17 855 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 11 087 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Felles hovedinngang inn fra fortau i gate.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

S-2255
Vedtatt: 28.07.1977
Formål: Bolig m.tilh. anlegg
S-161GO
Vedtatt: 17.10.1940
Formål: Måle- og avstandslinje, Offentlig kjørebane/veigrunn
45166
Vedtatt: 05.10.1966
Formål: Felles underjordisk anlegg, Underjordisk anlegg
S-4331
Vedtatt: 20.06.2007
Formål: Forretning/bolig
S-5026
Vedtatt: 27.02.2019
Formål: Bevaring kulturmiljø, Forsamlingslokale

Om tomten

Svakt skrånende tomt. Kvartalsbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	77897163			

Kommentar
Felles polise for sameiet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av eier. Takstmann viser til Egenerklæringen i sin helhet for opplysninger gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt opplysninger enten på befaring og/eller pr. email.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Felleskostnader, forsikring, andel formue, andel gjeld, generell informasjon fra boligselskapet.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ark.tegninger fra saksinnsyn hos Plan- og Bygningsetaten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	
2	05.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

Egne forutsetninger

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600.

MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

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 r osv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

Forutsetninger

•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

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186260080

Selger 1 navn
Øistein Ødegaard, Ødegaard Eiendom AS

Gateadresse
Gabels gate 46A

Poststed	Postnr
OSLO	0262

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: 1997

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 30

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 77897163

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: 186260080

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det ble skiftet en vask på baderommet for omlag 30 år siden, ellers er det ikke gjort arbeid med baderomskonstruksjonen.
Arbeid utført av	Even Lund rørlegger

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	Det er sprekk i mur over stuevindu, den har vært der siden det ble byttet dører og vinduer på begynnelsen av 2000-tallet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fjernvarme/radiatorer: Dette er felles installasjon i sameiet. Vi har fjernvarme, videre ingen informasjon om utøvende selskap e.l. Vedr. el-anlegg: Det ble trukket om i ca. 97', ellers ingen arbeid i nyere tid.
Arbeid utført av	Oslo Elektrocompagnie (OEC)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260080

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

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ca. i 2010, der omkring ble det oppdaget veggedyr i seksjonen. Dette ble tatt tak i tidlig og det ble sanert av Anticimex og har aldri vist seg siden. Sameiet fikk beskjed/ hver beboer lapp i postkassen om forholdet, eier var på tidspunktet styreleder. Det ble aldri behov for noe mer sanering, da det ble oppdaget på tidlig tidspunkt og var ikke spredd utover det ene rommet der de ble funnet, ei heller i noen annen leilighet i sameiet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260080

Tilleggskommentar

Vindusrammene er råtne/ veldig slitt / modne for utskiftning. Dette er også kommentert i tilstandsrapporten utført ifbm. salget. Disse blir slitt, grunnet eksponering for vær og vind på toppen. Ny eier bør påregne utskiftning. Gjerne m/Aliminiumsrammer for bedre holdbarhet.

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: 186260080

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øistein Ødegaard for Ødegaard Eiendom AS	9844b5a03c3b0264e9f6f3fa0e380a6d496ed4a4	05.03.2026 11:28:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186260080

- 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

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Ellen Marie Kristiansen
Gange-rolvs Gate 1C, 0273 OSLO
E-post: ellen.marie.kristiansen@privatmegleren.no

Deres ref.: 186260080 . Vår ref.: 5762-1-13 Dato: 04.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Gabelsgate 46
Organisasjonsnr:	975713393
Seksjonseier:	Ødegaard Eiendom As
Medeier:	
Leilighetsnummer:	13
Adresse:	Gabels Gate 46 A, 0262 OSLO
Seksjonsnummer:	13
Gnr.	212
Bnr.	389

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 77897163.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- 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.

Kun gateparkering.
Nøkler bestilles av styreleder. Skriv for bestilling av skilt til postkasse og ringetablå ligger vedlagt husordensreglene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207363650
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,05%
Restsaldo	364 472,00
Innfrielsesdato:	30.04.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 105,36,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 105,36	

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

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	636,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 146,-
Annen formue:	17 855,-
Gjeld:	11 087,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207363650
Restsaldo:	10 921,38
Kapitalkostnader:	148,39
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 10 921,38,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Tea Grøndahl Linge pr. e-post: tea.linge@obos.no eller telefon: 22 98 89 33.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Hanna Meyer Thuestad, e-post: gabelsgt46@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5762
SAMEIET GABELSGATE 46

Velkommen til årsmøte i SAMEIET GABELSGATE 46

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

Dato for årsmøtet:

20. mars 2025 kl. 19:00, Gabelsgate 46 A, hos Sigurd Grønneberg (5. etasje).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET GABELSGATE 46

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Hanna M. Thuestad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble OBOS v/ Tea Linge foreslått. Protokollvitner foreslås valgt i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2024.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf
3. 5762 Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Årsrapport

Årsmøte, 19. mars 2025

STYRETS ARBEID 2024

STYREMØTER

Det ble avholdt totalt fire styremøter i 2024. Utover møtene har styret løpende kontakt om fordeling av arbeidspppgaver.

HEIS

Sigurd Grønneberg har vært ansvarlig for heisprosjektet og har lagt inn en betydelig innsats i å innhente tilbud og følge opp prosjektet. Moderniseringen av heisene gikk etter planen; også kostnadsmessig. Det dukket riktignok opp et par skjulte mangler etter en jobb med innerdører som ble installert langt tilbake i tid, og som aldri har vært korrigert, men dette er nå utbedret. Begge heisene fungerer nå tilfredsstillende.

NYE AVTALER

Det ble inngått to nye avtaler i 2024. GlobalConnect avløste TV- og internettavtalen med Telia og har etablert fibernett i sameiet. Etableringen ble gjort kostnadsfritt, og har sikret raskt og stabilt nett i bygget. Internett dekkes nå gjennom felleskostnadene, og ev. avtaler om TV dekkes av beboere selv. Det ble inngått en ny vaktmesteravtale. Det understrekes at det har vært en del forfallende arbeid med bl.a. bakhagen, grunnet manglende vedlikehold over tid. Dette har ført til at vaktmester har måttet ta flere tak i bakhagen. Det har derfor påløpt noe ekstrakostnader knyttet til hagearbeid. Vaktmester er for øvrig svært behjelpelig og tilgjengelig ved behov, og har kunnet bistå styret med flere oppgaver.

OPPUSSING OG BRANNSENTRAL

Styret har i flere år sondert mulighetene for oppussing av gangene. Store og dyre prosjekter, som rehabilitering av heis og brannbalkonger, har imidlertid vært mer prekært og dermed blitt prioritert. Det er ønskelig å male, skifte ut belysning og ev. fjerne flisene i 1. etasje for å hente frem det originale terrazzogulvet. Styret mottok et tilbud for installering av flere lyspunkter i oppgangen, samt utskiftning av enkelte lamper. Tilbudet ligger på ca. 116 000,- inkl. mva.

Det er også behov for å etablere brannsentral i bygget for å bedre brannsikkerheten. Styret har innhentet tilbud på etablering av brannsentral og nødbelysning. Nødbelysning følger naturlig med brannsikring i bygget (ved evakuering hvis strømmen går eller fellesromber røyklagt). Kostnadene ligger på henholdsvis kr. 680 000 eks. mva. og 268 000 eks. mva. Totalprisen vil dermed bli nærmere 1 200 000 **inkl.** mva. Dører med brevspekk må også skiftes til brannsikre dører. Dette er eiers eget ansvar å utbedre.

Begge prosjektene vil være av større karakter og kostandskrevende. Styret ønsker i første omgang årsmøtets vurdering i saken.

DUGNAD

Det ble ikke avholdt dugnad i 2024.Det er ambisjoner om å avholde dugnad i år, og styret vil kalle inn i løpet av våren. Vaktmester har beskåret, ryddet og kjørt bort mye hageavfall i fjor, som i år. Det vil dermed være mindre behov for krevende hagearbeid under dugnaden. Det gjenstår imidlertid ett strøk med maling på rekkverket. Øvrige oppgaver vil beskrives i innkallingen, men antas å ikke være av større karakter.

ANNET

- Det har blitt gjennomført en sjekk av pipeløpene. Styret ber beboere om å avvente fyring til statusrapporten mottas.
- Styret ber beboere om å ikke hensettes gjenstander i branntrappen i A-oppgangen. Lagring av gjenstander på gulvet i kjelleren/fellesarealene, og på taket av de enkelte bodene er heller ikke tillatt.
- Dører til leiligheter med brevsprekker må skiftes (gjelder hovedsaklig dører i B-oppgangen). Dette er å anse som eiers ansvar.

SAMEIET GABELSGATE 46
ORG.NR. 975 713 393, KUNDENR. 5762

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 965 276	1 854 084	1 965 000	2 043 942
Andre inntekter	3	70	34 694	12 000	12 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 965 346**	**1 888 778**	**1 977 000**	**2 055 942**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-7 050	-8 460	-11 680
Styrehonorar	5	-60 000	-50 000	-60 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-5 834	-9 241	-7 000	-9 500
Forretningsførerhonorar		-91 308	-86 833	-92 000	-97 000
Konsulenthonorar	7	-13 833	-15 149	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-391 429	-191 148	-283 000	-185 000
Forsikringer		-192 550	-163 408	-167 000	-200 000
Kommunale avgifter	9	-318 917	-264 567	-319 000	-364 427
Energi/fyring	10	-490 916	-528 680	-600 000	-530 000
TV-anlegg/bredbånd		-134 746	-170 622	-150 000	-156 000
Andre driftskostnader	11	-251 709	-183 852	-219 000	-227 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 959 702**	**-1 670 549**	**-1 915 460**	**-1 870 607**
DRIFTSRESULTAT		**5 644**	**218 229**	**61 540**	**185 335**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	23 457	22 585	0	20 000
Finanskostnader	13	-42 604	-39 500	-40 000	-39 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-19 147**	**-16 915**	**-40 000**	**-19 000**
ÅRSRESULTAT		**-13 503**	**201 314**	**21 540**	**166 335**
Overføringer:					
Udekket tap		-13 503	0		
Reduksjon udekket tap		0	201 314		

SAMEIET GABELSGATE 46
ORG.NR. 975 713 393, KUNDENR. 5762

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70 048	292
Forskuddsbetalte kostnader		101 104	159 296
Andre kortsiktige fordringer		0	13 599
Driftskonto OBOS-banken		1 306 515	438 135
Sparekonto OBOS-banken		1 097	1 059
SUM OMLØPSMIDLER		**1 478 765**	**612 382**
SUM EIENDELER		**1 478 765**	**612 382**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-140 836	-127 333
SUM EGENKAPITAL		**-140 836**	**-127 333**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	494 603	515 914
SUM LANGSIKTIG GJELD		**494 603**	**515 914**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		53 546	24 478
Leverandørgjeld		1 071 236	193 996
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 50 000)		0	0
Påløpte renter		216	3 562
Påløpte avdrag		0	1 765
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 124 998**	**223 801**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 478 765**	**612 382**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo,12.02.2025
Styret i Sameiet Gabelsgate 46

Hanna Meyer Thuestad/s/ Sigurd Grønneberg/s/ Hanne Inger Bjurstrøm/s/

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.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 965 276
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 965 276**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	70
SUM ANDRE INNTEKTER	**70**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 834.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 833
SUM KONSULENTHONORAR	**-13 833**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Motum AS	-1 738 887
Kapitalinnkalling(rehabilitering av heis)	1 520 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-218 887**
Drift/vedlikehold bygninger	-2 350
Drift/vedlikehold VVS	-25 531
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 828
Drift/vedlikehold heisanlegg	-113 833
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-391 429**

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-268 076
Feieavgift	-7 344
Renovasjonsavgift	-43 497
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-318 917**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-37 021
Fjernvarme	-453 895
SUM ENERGI / FYRING	**-490 916**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 588
Håndverktøy	-517
Vaktmestertjenester	-159 000
Renhold ved firmaer	-70 668
Andre fremmede tjenester	-4 114
Kontingenter	-2 118
Bank- og kortgebyr	-2 820
Øreavrunding	5
Velferdskostnader	-890
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-251 709**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter bank	2 988
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	496
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 973
SUM FINANSINNTEKTER	**23 457**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-41 077
Renter på leverandørgjeld	-27
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 500
SUM FINANSKOSTNADER	**-42 604**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,30 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2012	-593 251	
Nedbetalt tidligere	77 337	
Nedbetalt i år	21 311	
		-494 603
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-494 603**

Resultatanalyse 2024
Sameiet Gabelsgate 46

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 965 276	1 965 000	-276	0 %
Andre inntekter	70	12 000	11 930	99 %
Sum driftsinntekter	**1 965 346**	**1 977 000**	**11 654**	**1 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-8 460	-8 460	0	0 %
Styrehonorar	-60 000	-60 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-5 834	-7 000	-1 166	17 %
Forretningsførerhonorar	-91 308	-92 000	-692	1 %
Konsulenthonorar	-13 833	-10 000	3 833	-38 %
Drift og vedlikehold	-391 429	-283 000	108 429	-38 %
Forsikringer	-192 550	-167 000	25 550	-15 %
Kommunale avgifter	-318 917	-319 000	-83	0 %
Energi/fyring	-490 916	-600 000	-109 084	18 %
TV-anlegg/bredbånd	-134 746	-150 000	-15 254	10 %
Andre driftskostnader	-251 709	-219 000	32 709	-15 %
Sum driftskostnader	**-1 959 702**	**-1 915 460**	**44 242**	**-2 %**
Driftsresultat	**5 644**	**61 540**	**55 896**	**91 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	23 457	0	-23 457	100 %
Finanskostnader	-42 604	-40 000	2 604	-7 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-19 147**	**-40 000**	**-20 853**	**52 %**
Årsresultat	**-13 503**	**21 540**	**35 043**	**163 %**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET GABELSGATE 46

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET GABELSGATE 46.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PONPO-U3C2O-CVTKG-SUXOE-IE106-WZC68

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.03.25
Selskapsnummer: 5762 **Selskapsnavn:** SAMEIET GABELSGATE 46

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET GABELSGATE 46

Organisasjonsnummer: 975713393
Møtet ble avholdt 20. mars kl. 19:00, Gabelsgate 46 A, hos Sigurd Grønneberg (5. etasje).

Antall stemmeberettigede som deltok: 11
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder Hanna M. Thuestad er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble OBOS v/ Tea Linge valgt, som protokollvitne ble Jørn Sigurd Maurud valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Hanna Meyer Thuestad

Følgende stilte til valg:
Hanna Meyer Thuestad

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Hanne Inger Bjurstrøm
Jens Frydenlund Lorentsen Finanger
Sigurd Grønneberg

Følgende stilte til valg:
Hanne Inger Bjurstrøm
Jens Frydenlund Lorentsen Finanger
Sigurd Grønneberg

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jørn Sigurd Maurud
Håkon Sigurd Thuestad Meyer

Følgende stilte til valg:
Jørn Sigurd Maurud
Håkon Sigurd Thuestad Meyer

Møtet ble hevet kl 20.20.

Protokollen signeres av:

Møteleder: Hanna Meyer Thuestad/s/

Protokollvitne: Jørn Sigurd Maurud/s/

Styret har nå følgende medlemmer:

Navn		Adresse	Valgt for
Leder	Hanna Meyer Thuestad	Holsts gate 11B	2025 - 2026
Styremedlem	Hanne Inger Bjurstrøm	Gabels Gate 46 A	2025 - 2026
Styremedlem	Jens Frydenlund Lorentsen Finanger	Gabels Gate 46 A	2025 - 2026
Styremedlem	Sigurd Grønneberg	Gabels Gate 46 A	2025 - 2026
Varamedlem	Håkon Sigurd Thuestad Meyer	Gabels Gate 46 B	2025 - 2026
Varamedlem	Jørn Sigurd Maurud	Gabels Gate 46 A	2025 - 2026

V E D T E K T E R

for
Gabelsgate 46 Sameiet org. nr. 975 713 393

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 18.03.2024 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 21.12.1983

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Gabelsgate 46. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 21.12.1983.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 26 boligseksjoner på eiendommen gnr. 212 bnr. 389 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett
2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-6 Godkjenning av leier
(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene
3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar
4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

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

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

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

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

5-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

6-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak
7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til 3 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

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

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8. Årsmøtet

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

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

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

10-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

10-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER
For
Gabelsgate 46 Sameiet

Vedtatt på ordinært sameiermøte 18.03.2024

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt
Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere
Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Radio/TV/musikkanlegg må brukes med omtanke og moderat lydnivå i hverdagen da det er svært lydt i gården. Ta gjerne kontakt med naboene for å avklare hva som er til sjenanse. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene
Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Rensing av sluk på terrasse/balkong
For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene

§ 5. Avfallshåndtering
Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.
Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.
Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell
Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. Fasadeendringer
Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet
Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 9. Bruk av grill
Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.
Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§10. Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.
Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§ 11. Stengekraner for vann
Sameierne har selv ansvar for å vite hvor stengekranene for vann til egen leilighet befinner seg, at vannkraner stenges forsvarlig, og at rom som vannledninger går gjennom holdes frostfrie.

§ 12. Ombygging/ oppussing
Den enkelte seksjonseier har et løpende ansvar ved ombygging/oppussing for å holde fellesarealer rene og ryddige under byggeperioden. Likedan at små og store skader utbedres på sameierens regning. Ved større arbeider må det vurderes å bruke utvendig sjakt for å redusere ulempene slike arbeider medfører. I god tid forut for større vedlikeholds- eller oppussingsarbeider, skal sameieren besørge utsendt nabovarsel. I nabovarselet skal det gis en angivelse av- og en tidsplan for de arbeider som skal foretas. Oppussingsarbeider skal

ikke foretas utenom vanlig arbeidstid, dvs fra kl. 08.00-17.00 på hverdager og 10.00 til 14.00 på lørdager.

§13. Brudd på husordensreglene
Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 14. Endring av husordensreglene
Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Husordensregler
for
Sameiet Gabelsgate 46
Endret 08.03.2010
Endret 10.04.2014
Endret 05.04.2016

Innledende bemerkninger

1. «Tvister som knytter seg til husordensreglene fortrinnsvis bør løses ved at de berørte partene kontakter hverandre direkte» går ut og erstattes med «Klager som gjelder brudd på husordensregler meldes skriftlig til styret

   Formålet med disse regler er at Gabelsbate 46 skal være et hyggelig sted å bo, at vi tar hensyn til hverandre og bidrar til trivsel og trygghet . Det er beboernes plikt å overholde husordensreglene.

2. Eiere av leiligheter som leies ut plikter å instruere sine leietagere i gjeldene husordensregler.

3. Tvister som knytter seg til husordensreglene bør fortrinnsvis løses ved at de berørte partene kontakter hverandre direkte. Sameiestyret kan innskjerpe husordensreglene overfor beboere som ikke overholder reglene. I alvorlige tilfeller kan styret benytte lovens mulighet til å pålegge en beboer å selge leiligheten eller kreve vedkommende utkastet, jfr. eierseksjonslovens §§ 16 og 16a.

Indre orden.

4. Radio/tv/musikkanlegg må brukes med omtanke og moderat lydnivå i hverdagen, under hensyntagen til at det er meget lydt i gården. Ta gjerne kontakt med naboene for å avklare hva som er til sjenanse. Det skal være ro mellom kl. 2300 og 0700 slik at naboene ikke sjeneres. Ved spesielle anledninger skal naboene varsles i forveien. Slikt varsel fritar dog ikke for å vise hensyn!

5. Alle leiligheter skal være utstyrt med virksom røykvarsler og godkjent pulverapparat eller husbrannslange. Det er eier av leiligheten som er ansvarlig for at dette forefinnes.

6. Sameierne har selv ansvar for å vite hvor stengekranene for vann til egen leilighet befinner seg, at vannkraner stenges forsvarlig, og at rom som vannledninger går gjennom holdes frostfrie.

Ytre orden.

7. Bruk av radio eller musikkanlegg på verandaene eller i bakhagen er ikke tillatt.

8. Risting av tepper og tøy fra balkonger eller vinduer er ikke tillatt. Lufting av sengetøy kan foretas i vinduer mot bakhagen.

9. Brannverandaer mot bakhagen og alle trappeløp skal ha fri passasje og kan ikke benyttes til plassering av gjenstander.

21. Det må vises varsomhet ved bruk av heis, særlig ved varetransport, ut-og innflytting.

22. Den enkelte seksjonseier har et løpende ansvar ved ombygging/oppussing for å holde fellesarealer rene og ryddige under byggeperioden. Likedan at små og store skader utbedres på sameierens regning. Ved større arbeider må det vurderes å bruke utvendig sjakt for å redusere ulempene slike arbeider medfører.

    I god tid forut for større vedlikeholds- eller oppussingarbeider, skal sameieren besørge utsendt nabovarsel. I nabovarselet skal det gis en angielvese av- og en tidsplan for de arbeider som skal foretas.

    Oppussingsarbeider skal ikke foretas utenom vanlig arbeidstid, dvs fra kl. 08.00-17.00 på hverdager og 10.00 til 14.00 på lørdager

HAR DU RETT NAVNESKILTER ? ? ?

Navneskilter til din ringeklokke og postkasse bestiller du selv.
Närmaste sted er Jernia butikken i Nils Juelsgate på Skillebekk.
(tel. 23131313)

RINGEKLOKKE (entree)

A - oppgang	7,5 x 3,5 cm.	Nr. 27	147 kr.
B - oppgang	6,0 x 1,5 cm.	Nr. 27	147 kr.

POSTKASSE

A/B oppgang	7,5 X 3,0	Nr, 32	147kr.

NAVNESKILT TIL LEILIGHET (NB. som et forslag)

Börstet stål	Nr. 41	426 kr.
Blankt stål	Nr. 42	426 kr.

Du / Dere kan fylle i og bruke vedlagt bestillings-sjema.
Ev. spörsmål, ta kontakt med undertegnede på mob. 901 83 756.

Mvh. Styret / Lennart.

SKILTBESTILLING

Navn : _____ Dato : _____

Adresse : _____ Tlf.P: _____ Tlf J. _____

Betalt kr.: _____ Anf.nr. : _____ Selgernavn : _____ Ferdig Ca Dato : _____

Merkn : RINGEKLOKKE TIL 46A & B

A
B

Ant.Skilt : __ Skilt type 27 Farve : VIT Lengde : 7,5 Bredde 3,5 Pl.Tykkelse : ____ Skilt pr.stk Kr. : 147:-

Skrift type : _____ Farve : SORT Små bokst. ☐, Hull ant.: ___ Senteravst. ___

For gravør; Nål B.høyde Lagernr. Merkn.

RINGEKLOKKE TIL 46B

Ant.Skilt : __ Skilt type 27 Farve : VIT Lengde 6,0 Bredde 1,5 Pl.Tykkelse : ____ Skilt pr.stk Kr. : 147:-

Skrift type : _____ Farve : SORT Små bokst. ☐, Hull ant.: ___ Senteravst. ___

For gravør; Nål B.høyde Lagernr. Merkn.

POSTKASSE

Ant.Skilt : __ Skilt type 32 Farve : VIT Lengde 7,5 Bredde 3,0 Pl.Tykkelse : ____ Skilt pr.stk Kr. : 147:-

Skrift type : _____ Farve : SORT Små bokst. ☐, Hull ant.: ___ Senteravst. ___

For gravør; Nål B.høyde Lagernr. Merkn.

Fyll ut alle felter nøyaktig. Dette av lagringshensyn på data. Skilter skal betales / anføres ved bestilling. Skilter utenom standard størrelse, eller mer en tre linjer + 15%.
Husk desto lengere ord, desto mindre blir skriften. Skiltene graveres kun på en side.

ER DU I TVIL SPØR GRAVØREN. RIV IKKE ARKET UT AV PERMEN.

Fyll ut en bokstav i hver rute. Bruk blokkbokstaver. OBS! ALLE MÅL I MM. OBS!

Gabelsgt. 46

J.nr. 2487/1936

Våningshus

A N M E L D E L S E .

11 bl. tegninger

1

V.D. BYGNINGSCHEFEN B.J.-No. 2487/36 * OSLO *

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 46 Gabels gate

Innlevert 11.des.1936. Attestert 31/10-88

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og nabotorhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 12.des.1936.

Chr. Magnus

Reg. chefen jr. nr. ____
mott 17. DEC. 1936

Opm.chefen jr. nr. ____
Mott: 16 DEC. 1936

Sendes hr. reguleringschefen.
Grensene for nr. 46 Gabels gate er vist med grønne linjer på situasjonsplanen Bl. 1.

Oslo 16/12-1936

Meinich Olsen

E Lund

M/GL.

Gabels gate 46.
Opm.chef. eksp. av 16/12 36.

2

Returneres avd. ing.

OSLO VANNVERKSVESENET
Nr. 011591 22 DES 1936
EKSPEDERAV

Oversendes herr vannverkschefen.

Regulerings og byggelinjer er inntegnet på situasjonsplanen bl. 1 med rödt.

Gabels gate er regulert 15,7 m. bred med 3,15 m. tilbaketrukket byggelinje på hver side.

Vestheimgaten er ved nr. 46 ca. 20,5 m. bred med 2,5 m. tilbaketrukket byggelinje på sydvestsiden og ca. 3,75 m. tilbaketrukket byggelinje på nordöstsiden.

Den regulerte höide for Gabels gate ved Bygdö Allès nordside er kote 27,75. Herfra stiger den med 1:29,7 efter midtlinjen til kote 30,38 i skjæringspunktet med Vestheimgatens midtlinje.

Den regulerte höide for Vestheimgaten stiger fra det sistnevnte punkt mot nordvest med 1:196 efter midtlinjen til kote 30,50.

Fortågstigningen i begge gater er 10 cm.

For eiendommen er av reguleringsrådet i mötene 8/9 og 17/11 1936 vedtatt bebyggelsesplan med byplanvedtekter (161) som fastsetter en innre byggelinje langs Gabels gate i flukt med gårdsfasaden for Bygdö Allè 33 og en innre byggelinje langs Vestheimgaten i 13,5 m. avstand fra og paralell med byggelinjen mot gaten.

Gesimshöiden mot Gabels gate skal ligge i flukt med flöibygningen for Bygdö Allè 33 inntil ca. 11 m. fra Vestheimgaten hvor den löftes til kote 49,0.

Der gjöres opmerksom på byplanvedtektene § 2 som blandt annet uttaler: "De forskjellige bygningers yttre skal være i det vesentlige i overensstemmelse med hinannen, utfört i nogenlunde ensartede materialer og farve samt - såvidt mulig - med gjennemgående gesims og harmonerende arkitektur."

För anmeldelsen godkjennes må derfor meddelelse om farvevalg og materialbehandling innsendes.

Da bebyggelsesplanen og byplanvedtektene ikke er stadfestet av bystyret og arbeidsdepartementet kan anmeldelsen ennu ikke godkjennes.

Oslo reguleringsvesen, den 19. desember 1936.

OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN
VANNAVGIFTSKONTORET
22/12-36

3

AHj/GE.

J.nr. 11391/1936. matr. nr. 46 Gabels gate

Oversendes bygningskontrollen i Oslo.

Kjellergulv kote + 27,48 og + 26,68 (fyrrum) approberes under forutsetning av at uttrekket forgrenes på hovedkloakk i Gabels gate rett ut for söndre gavl.

Der må sörges for nödvendig gårdsavlöp.

Bygningen må dreneres på forskriftsmessig måte i hele sin utstrekning og således at den overalt blir liggende over underkant av bygningens fundamenter og i forskriftsmessig dybde under kjellergulv. Såfremt kjellergulv skifter höide må tverrgående drenasje legges i reglementert dybde i forhold til laveste kjellergulv og på den side av skillet hvor kjellergulv er höiest.

Min. vanntrykk er ca. 60 m.

Med hensyn til ledningenes arrangement og störrelse forbeholder man sig å opstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra aut. rörleggermester innsendes hertil.

Oslo vann- og kloakkvesen den 29 desember 1936.

Oslo Byfogdens J.nr.: 2487/36 V
- 4 JAN. 1937

Vann- og kloakkv. påtegning meddeles.
Oslo 4/1. 37.

Overrunder Oslo Helseråd.
Oslo 4/1. 37.

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

21.DEC.83 014570

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
1. Eiendom	212	0389		Oslo

Navn — Fødselsdato (dag, mnd., år)

2. Eier: A/S Gabelsgate 46

3. Begjæring: Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[X] ~~kommunen har gitt samtykke til seksjoneringen etter § 5 nr. 4 tredje ledd~~
kommunen har meddelt at § 5, nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).
Firmaattest for A/S Gabelsgate 46

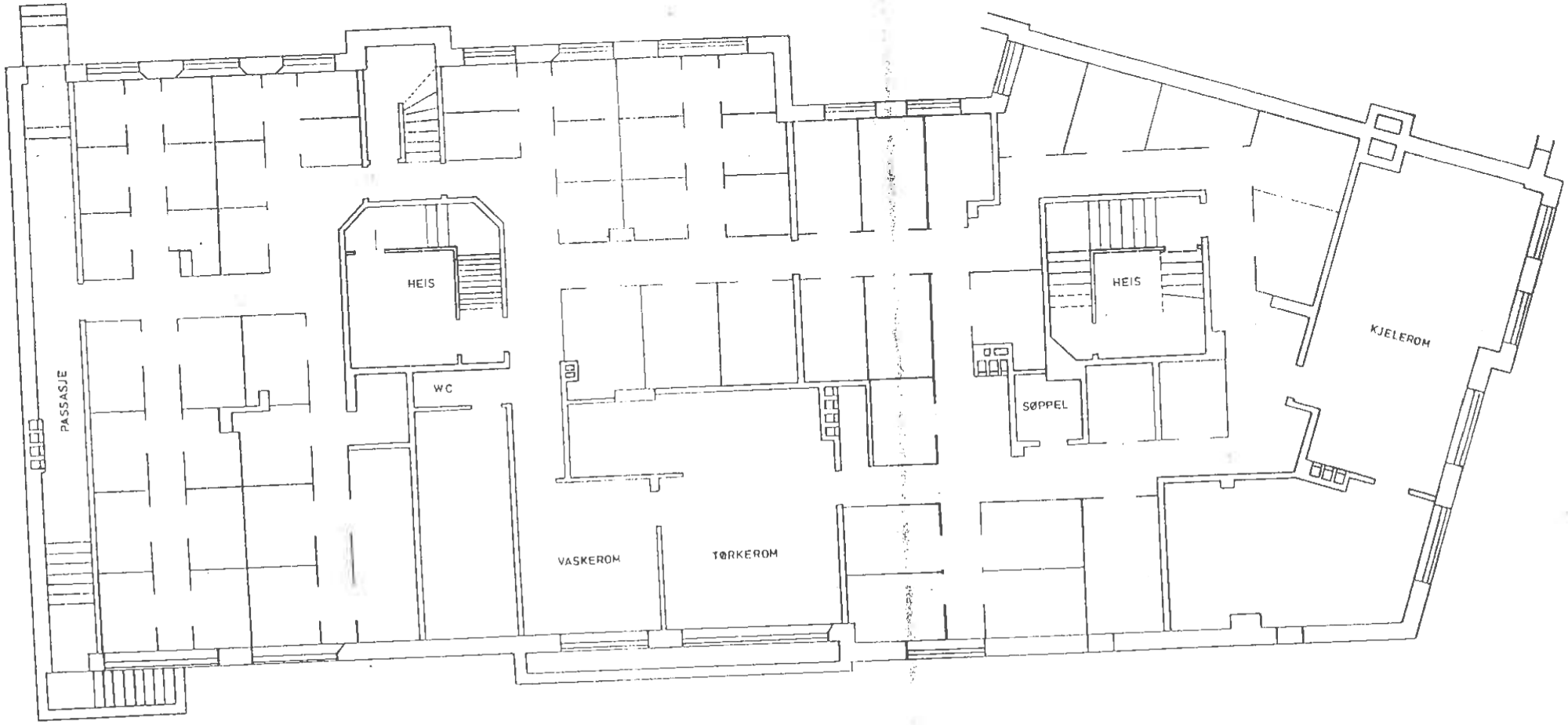
Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



STATENS KART

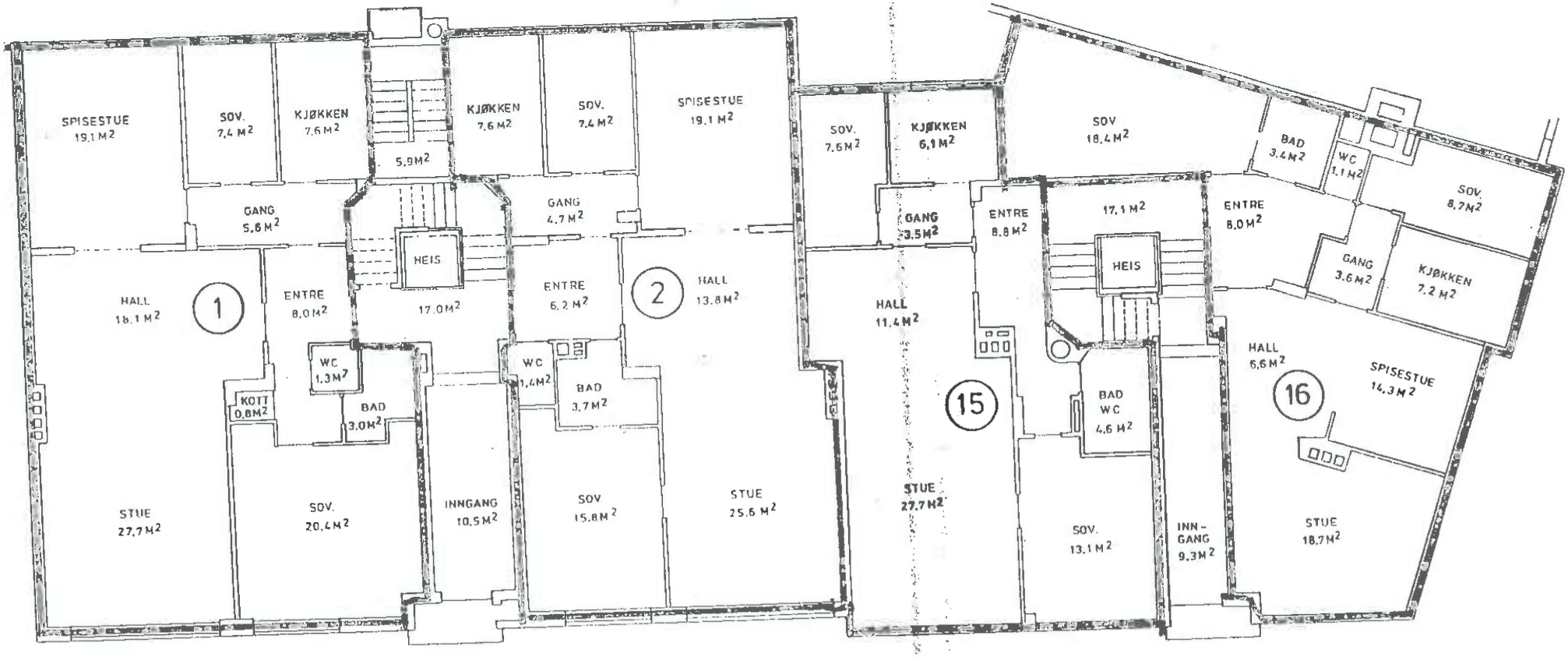
2)



GABELS GATE 46

ETASJE	OPPGANG	MÅL
KJELLER		CA. 1:100
STED	DATO	SIGN.
OSLO	11. MAI 1983	

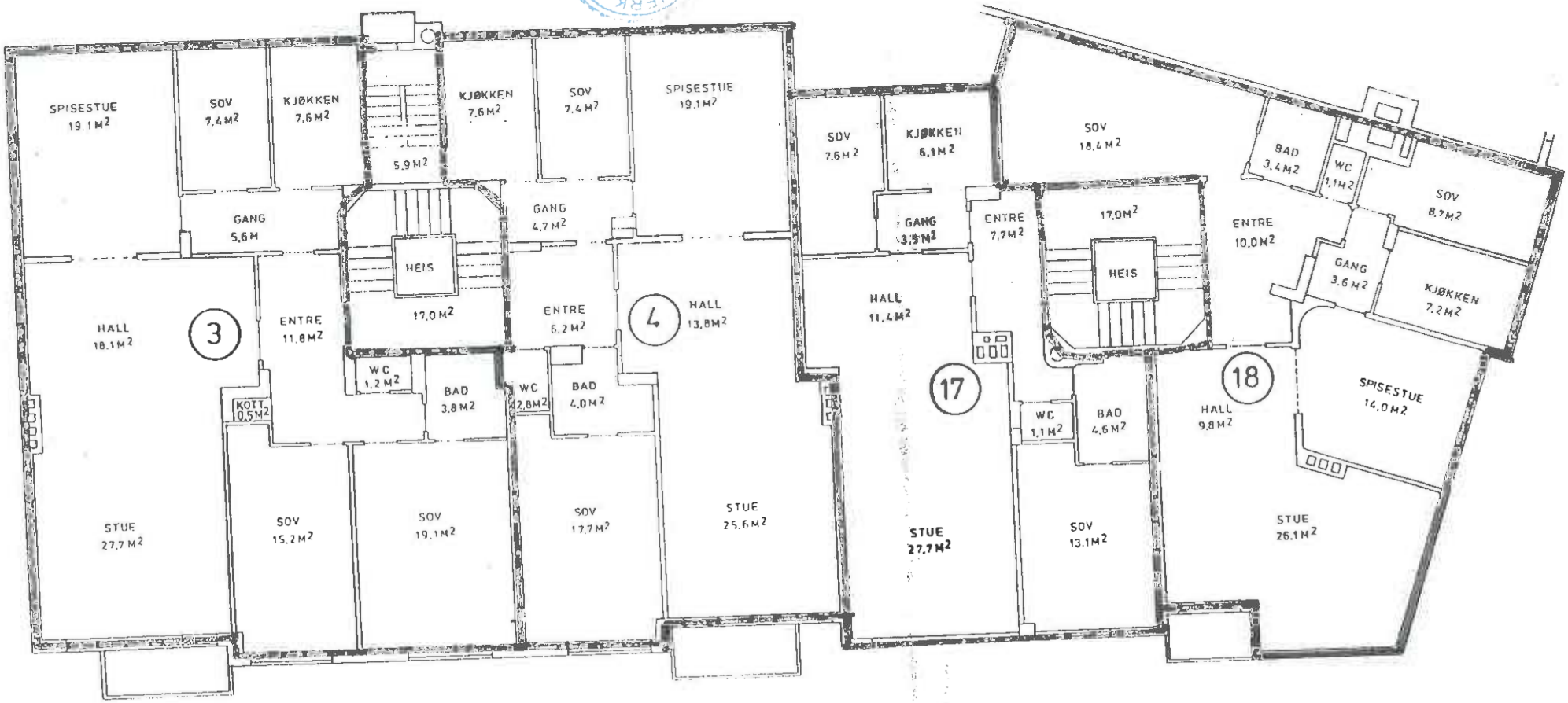
3.)



GABELS GATE 46

ETASJE	OPPGANG	MÅL
1. ETASJE		CA. 1:100
STED	D.	SIGN.
OSLO	1. MAI 1983	

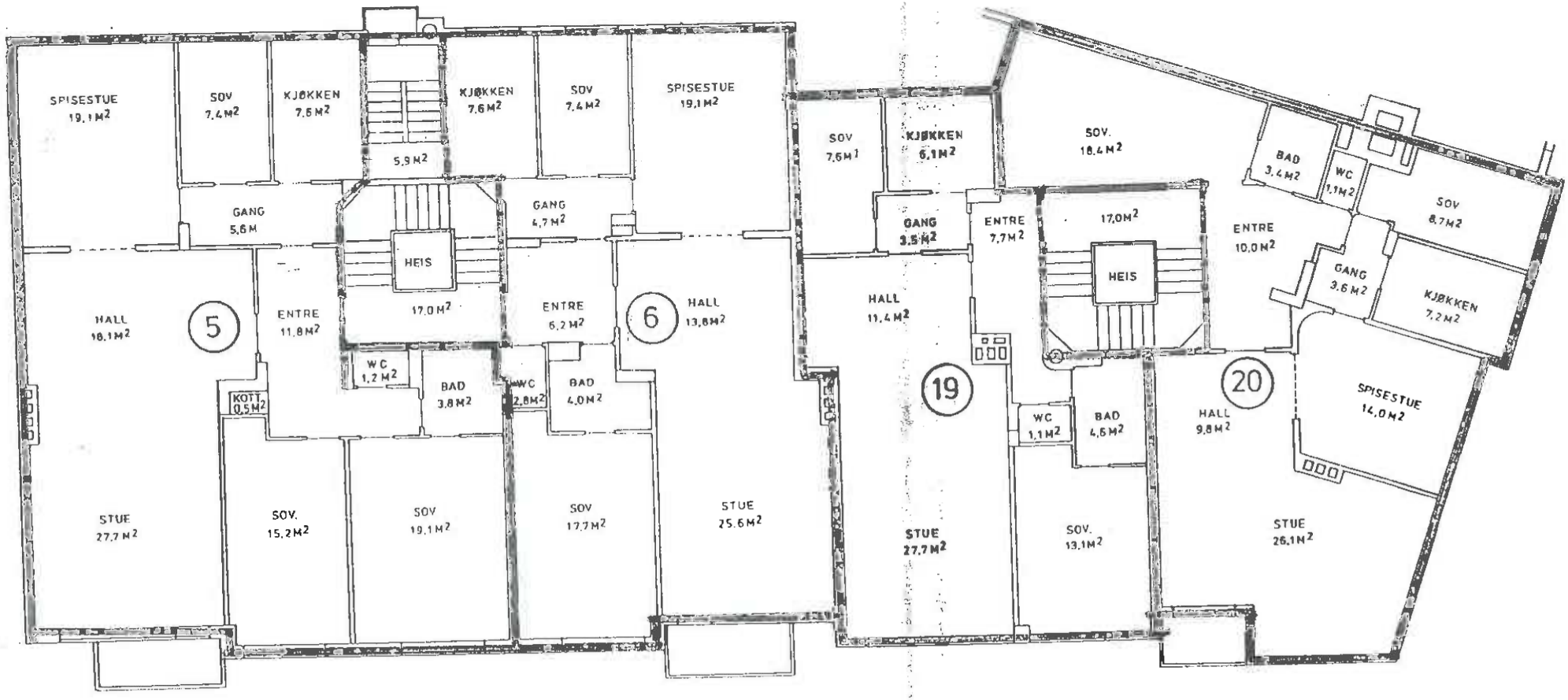
4.)



GABELS GATE 46

ETASJE	OPPGANG	MÅL
2.ETASJE		CA.1:100
STED	DATO	SIGN.
OSLO	11.MAI 1983	

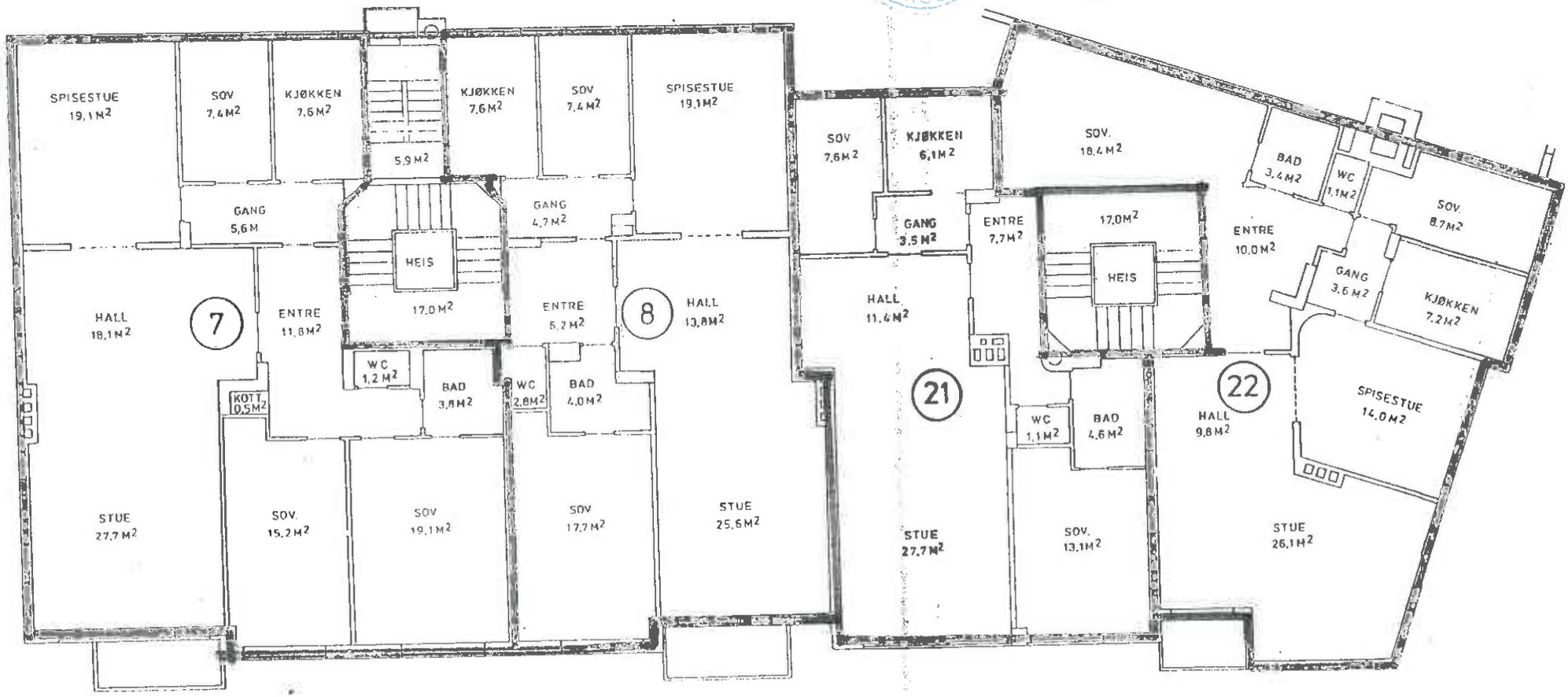
5)



STATENS KARTVERK

GABELS GATE 46

ETASJE	OPPGANG	MÅL
3.ETASJE		CA. 1:100
STED	DATO	SIGN.
OSLO	31. MAI 1983	



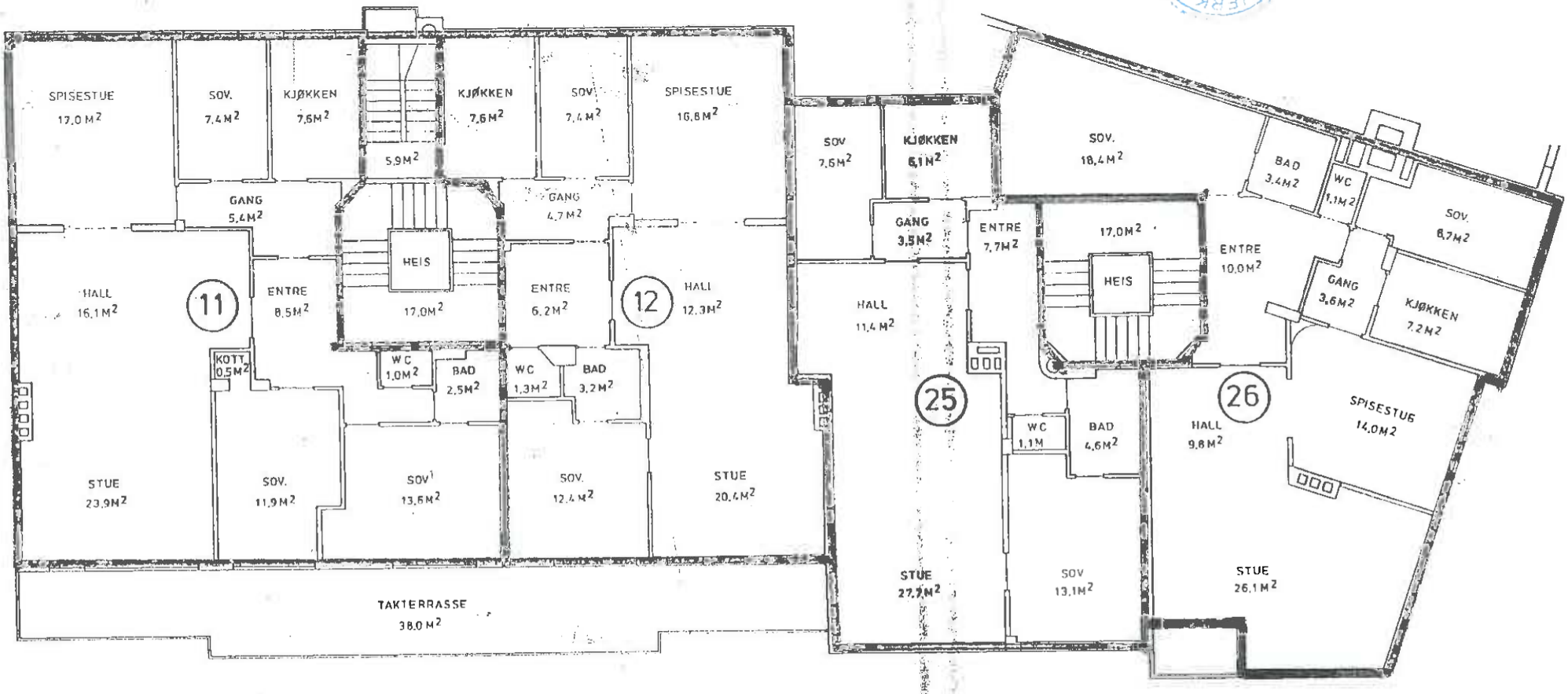
GABELS GATE 46

ETASJE	OPPGANG	MÅL
4.ETASJE		CA. 1:100
STED	DA	SIGN.
OSLO	1.MAI 1983	



GABELS GATE 46

ETASJE	OPPGANG	MÅL
5.ETASJE		CA. 1:100
STED	DAT	SIGN.
OSLO	MAI 1983	

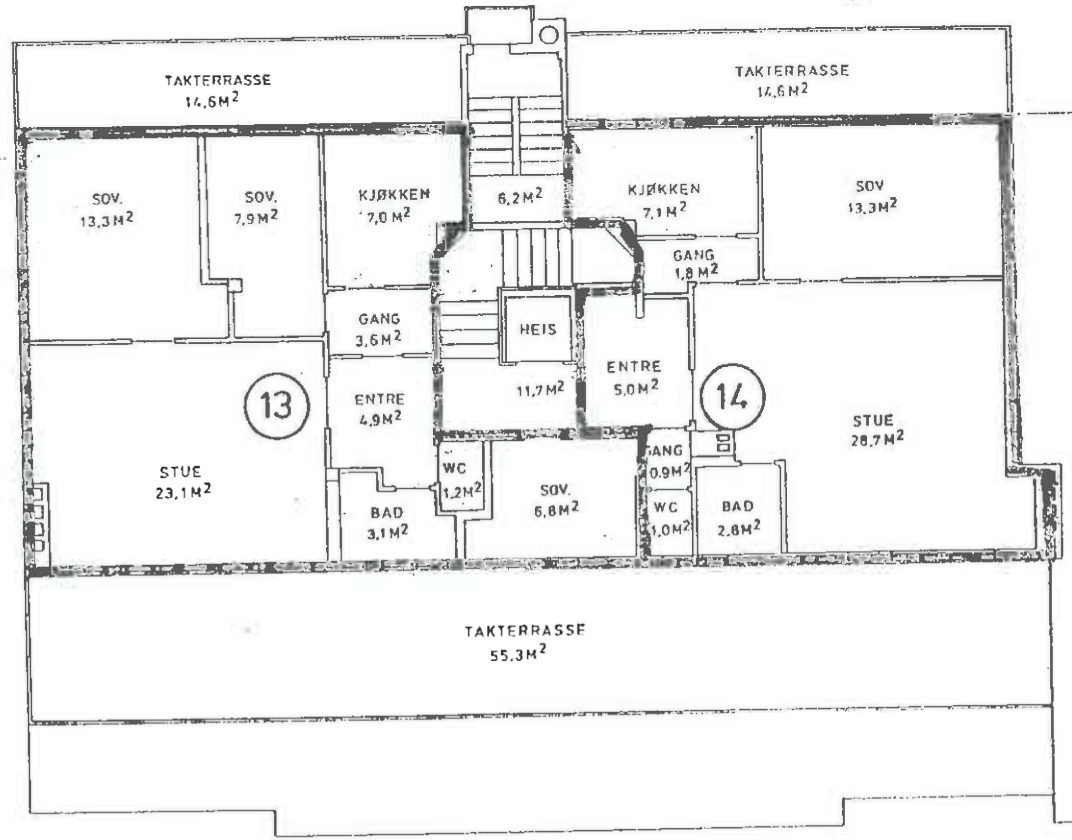


STATENS KARTVERK

GABELS GATE 46

ETASJE	OPPGANG	MÅL
6.ETASJE		CA. 1:100
STED	DAT'	SIGN.
OSLO	MAI 1983	

9.)



STATENS KARTVERK

GABELS GATE 46

ETASJE
7 ETASJE
OPPGANG

Dagbokført
2. Feb 84
005244.

Obl. oppr.kr. gnr. 212 bnr. 389 snr.

Førstegang dagboknr. 14570 Førstgang tgl. 21/12-1983

Rett kopi bekreftes

RETTET OPPDELINGSBEGJÆRING

Gnr. 212, bnr. 389, Gabelsgate 46 i Oslo

Begjæring om oppdeling av ovennevnte eiendom i eierseksjoner ble tinglyst 21/12 1983 med dagboknr. 14570.

Det anmodes hermed om at sameiebrøkene i oppdelingsbegjæringen blir rettet slik :

Snr.	Sameiebrøk i.h.t. oppdelingsbegjæring tgl.29/13 1983 Brøk m/nevner= 26458	Rettet,korrekt sameiebrøk Brøk m/nevner=2836	Snr.	Sameiebrøk i.h.t. oppd.begjæring tgl.29/12 1983 Brøk m/nevner= 26458	Rettet,korrekt sameiebrøk Brøk nevner=2836
[redacted]	1190	126	14	674	85
2	1053	109	15	828	87
3	1371	142	16	900	93
[redacted]	1089	112	17	828	87
5	1371	142	18	1023	116
6	1089	112	19	828	87
7	1371	142	20	1023	116
8	1089	112	21	828	87
[redacted]	1371	142	22	1023	116
[redacted]	1089	112	23	828	87
11	1154	122	24	1023	116
12	923	98	25	828	87
13	641	85	26	1023	116
Sum teller som stemmer med nevner				26458	2836

OSLO, den 26. januar 1984

Som hjemmelsinnehaver til:

seksj.nr.1-21, 23-26 A/S Gabelsgate 46

Stefi Fylkesaker

Øystein Ødegaard

seksj.nr. 22

Som pantehaver i:

seksj nr.1-26

Sameiet
Gabelsgate 46

Stefi Fylkesaker
(leder)

Lars Fylkesaker

Øystein Ødegaard

Rette kopi bekreftes:

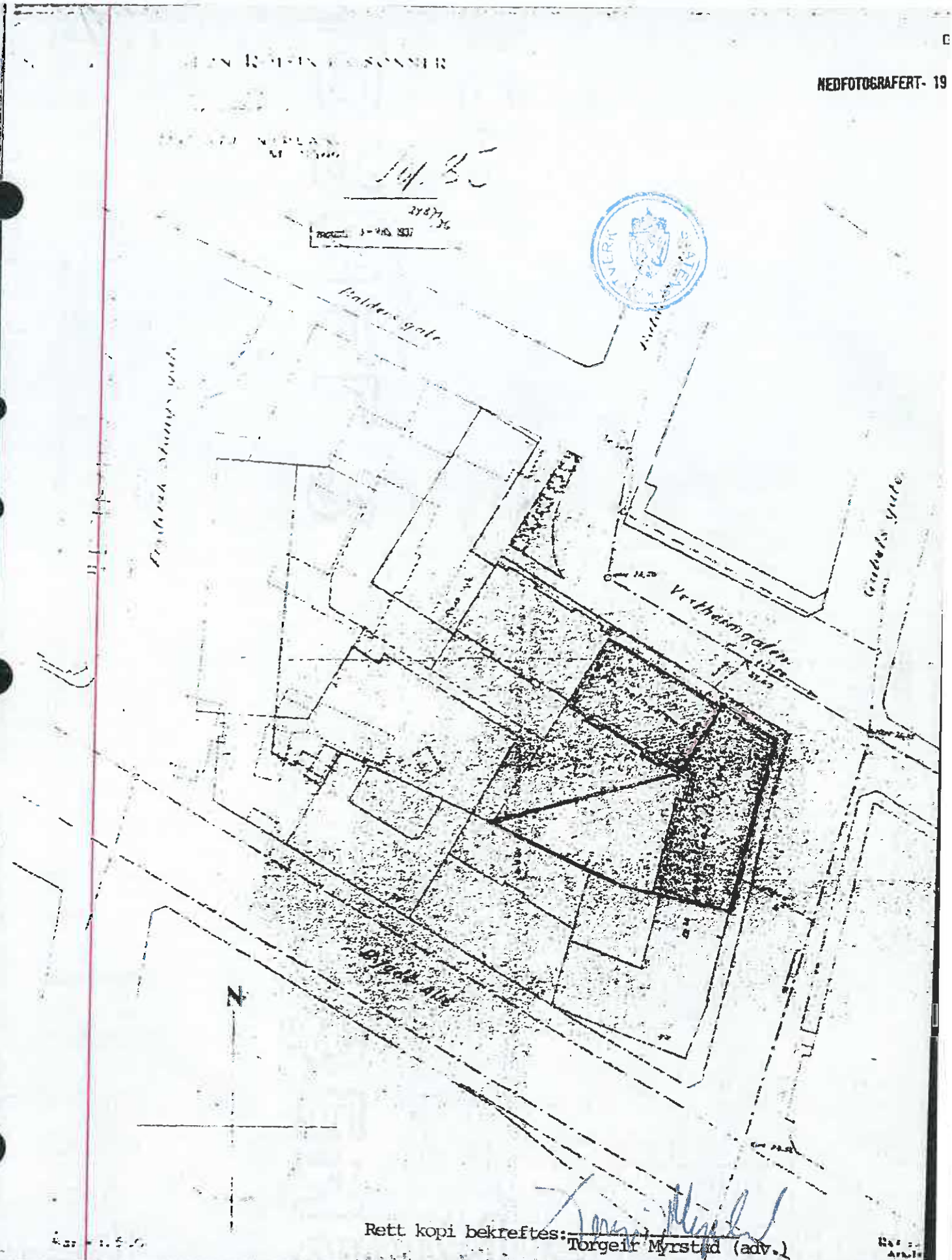
Torgeir Myrstad (advokat)

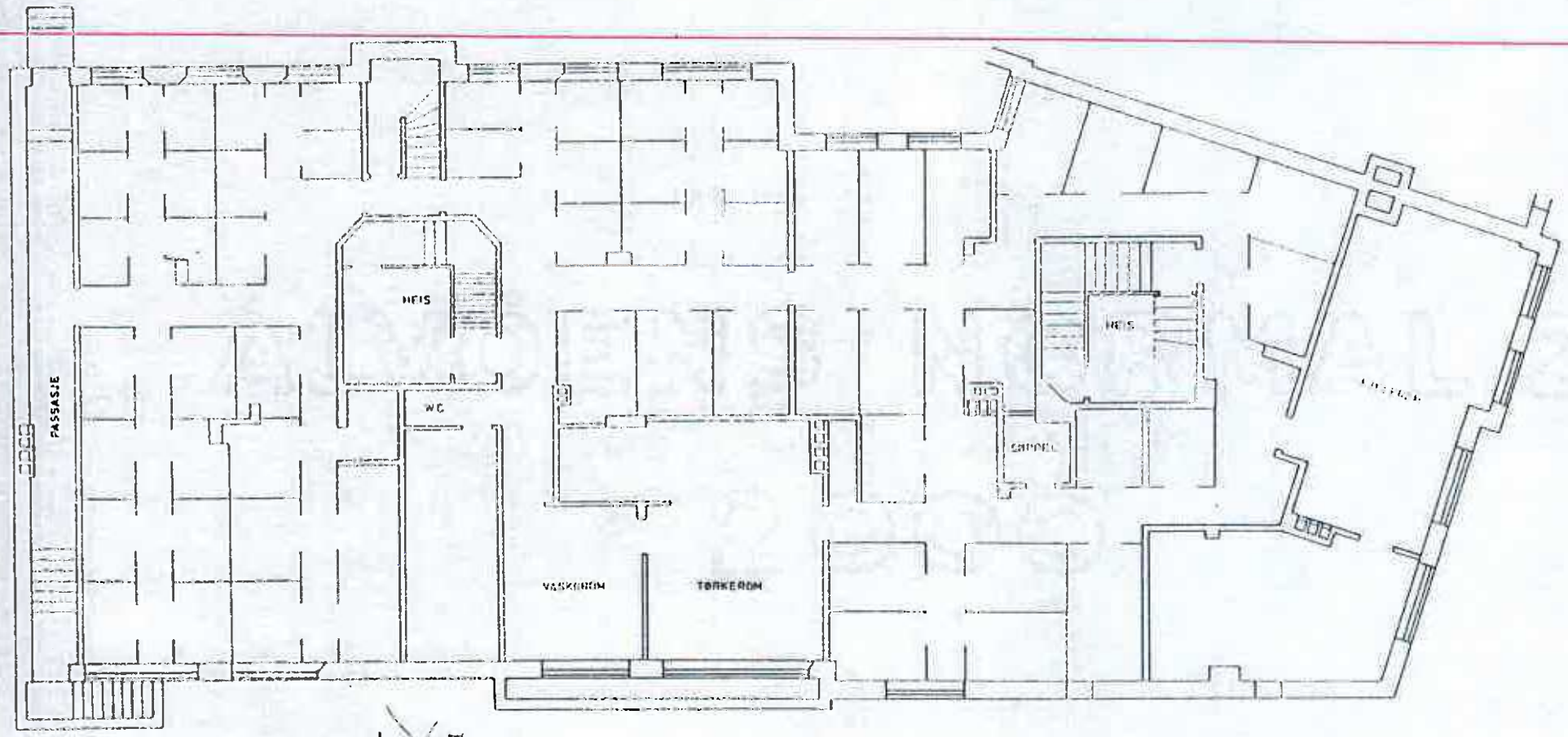
Jeg bekrefter at ovenstående dokument er undertegnet i mitt nærvær og at de undertegnede er over 18 år.

d.u.s.

Torgeir Myrstad (adv.)

NEDFOTOGRAFERT- 19


Vetlandsgata
Vetlandsgata
Vetlandsgata

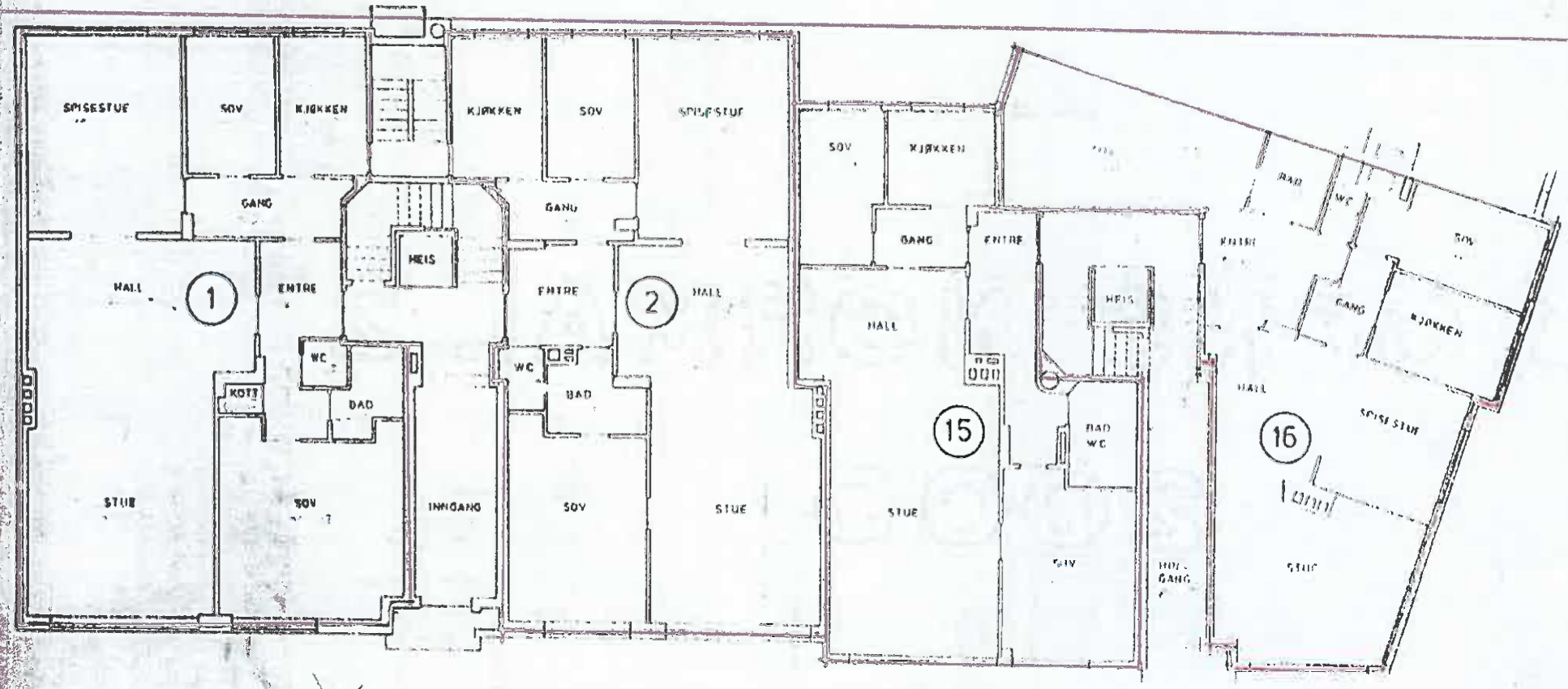


Rett kopi bekreftes.

Torgeir Myrstad
advokat

GABELS GATE 46

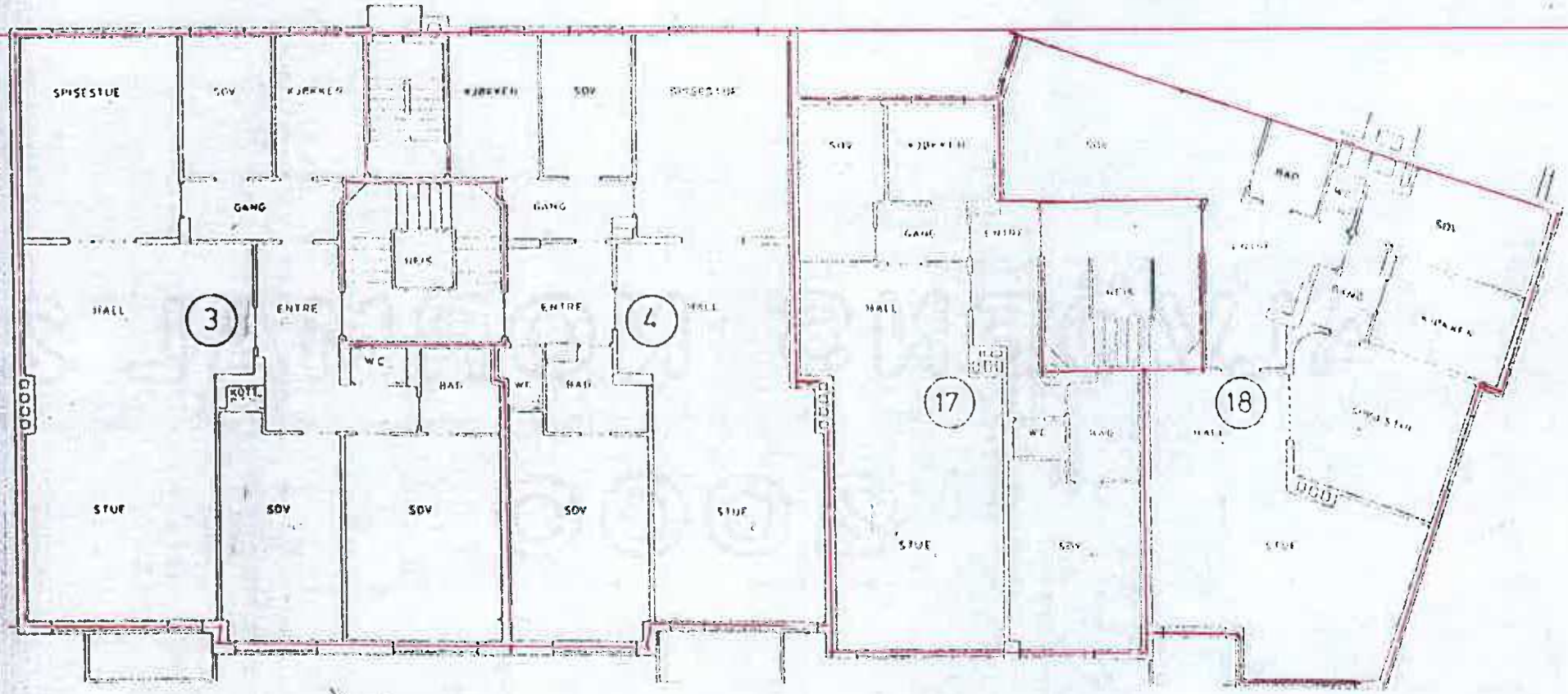
ETASJE	OPPGANG	MÅL
KJELLER		CA. 1:100
STED	DATO	SIGN.
OSLO	31. MAI 1983	



Rett kopi bekreftes.
Torgeir Myrstad
advokat

GABELS GATE 46

ETASJE	OPPGANG	MÅL
1 ETASJE		CA 1:100
STED OSLO	DATO 31 MAI 1983	SIGN

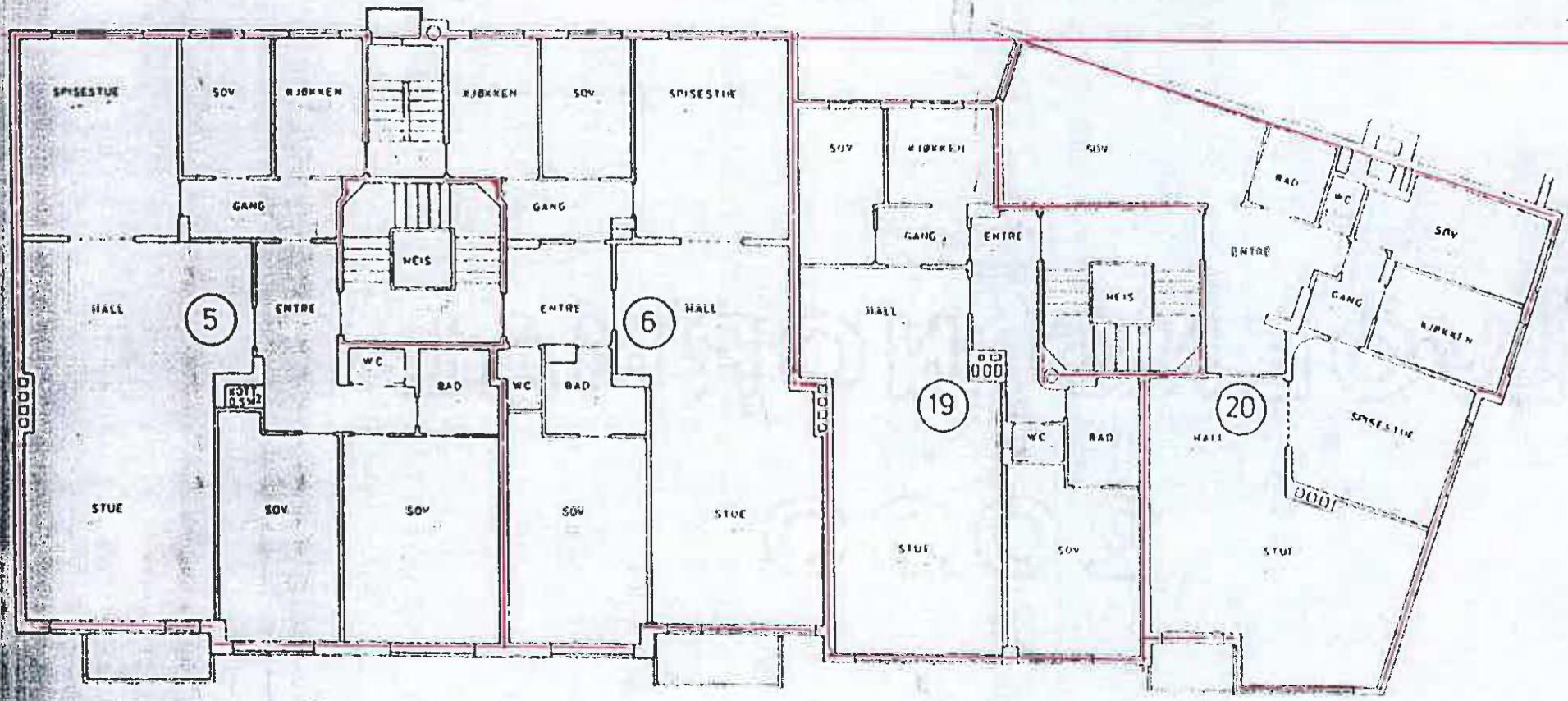


Rett kopi bekreftes.

Torgeir Nyrstad
advokat

GABELS GATE 46

ETASJE	OPPGANG	MÅL
2 ETASJE		CA 1:100
STED	DATO	SIGN
OSLO	31 MAI 1983	hdy

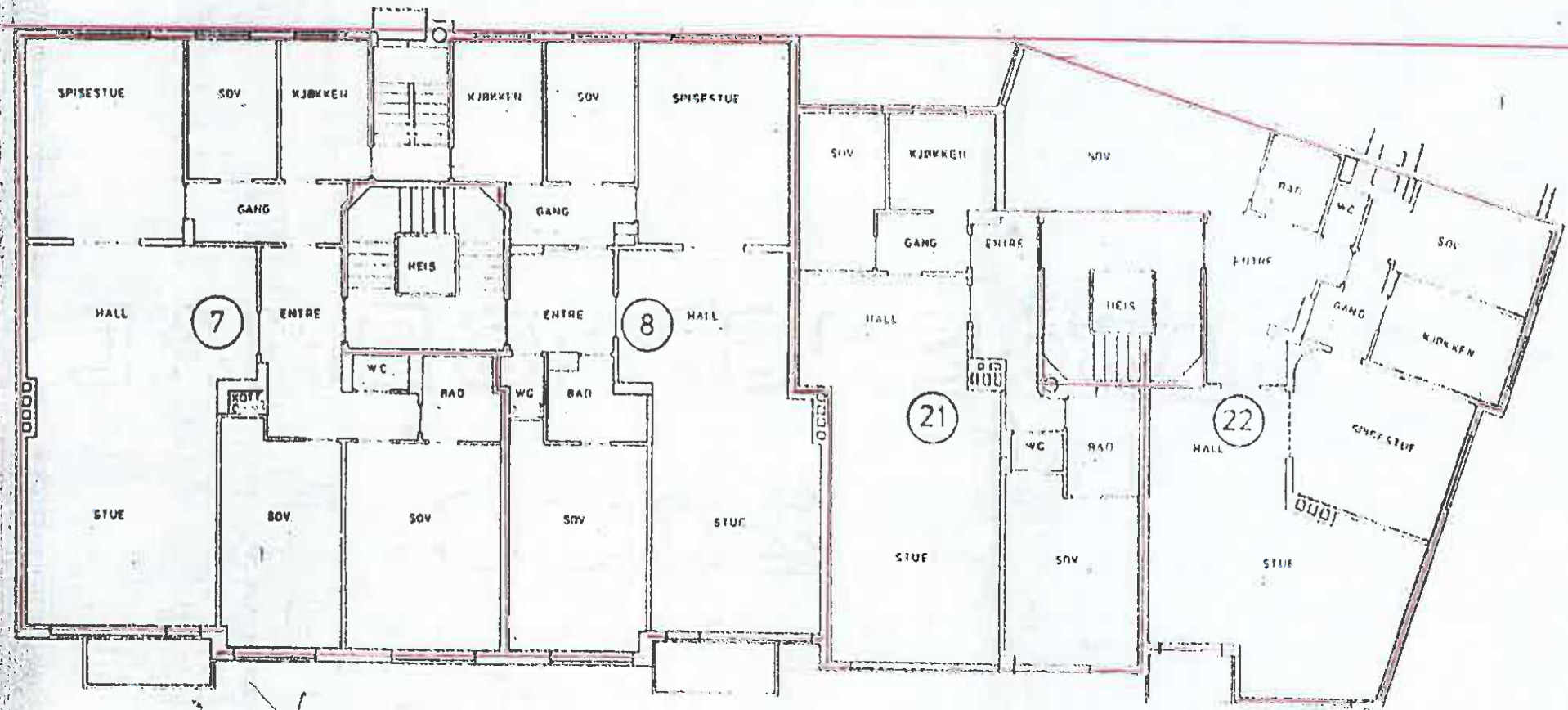


Rett kopi bekreftes.

Torgeir Myrstad
advokat

GABELS GATE 46

ETASJE	OPPGANG	MÅL
3 ETASJE		CA 1:100
STED	DATO	SIGN.
OSLO	31. MAI 1983	

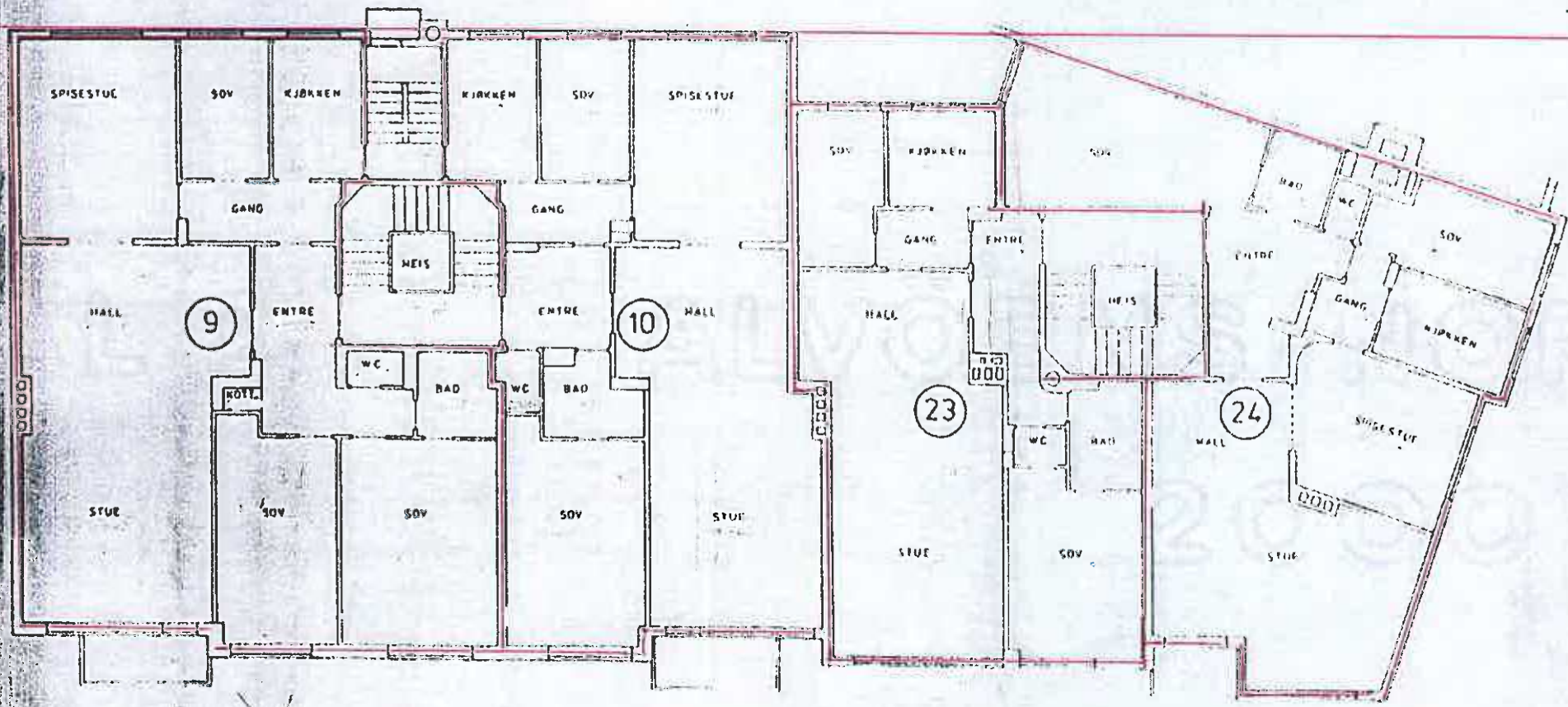


Rett kopi bekreftes.

Torgeir Myrstad
advokat

STATENS KARTVERK

GABELS GATE 46		
ETASJE 6.ETASJE	OPPGANG	MÅL CA. 1:100
STED 0510	DATO 31 MAI 1983	SIGN.

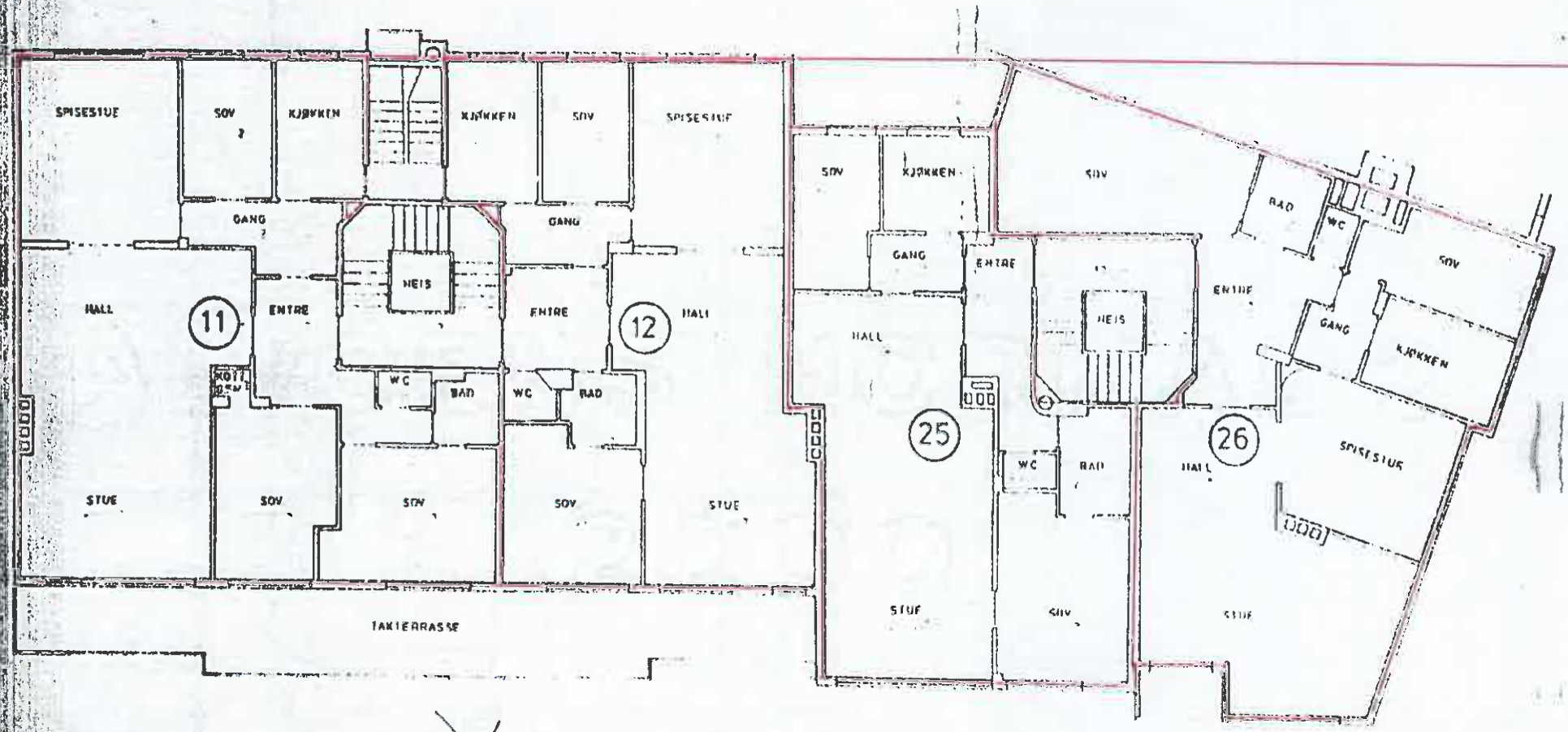


Ratt kopi bekreftes.

Torjeir Myrstad
advokat

GABELS GATE 46

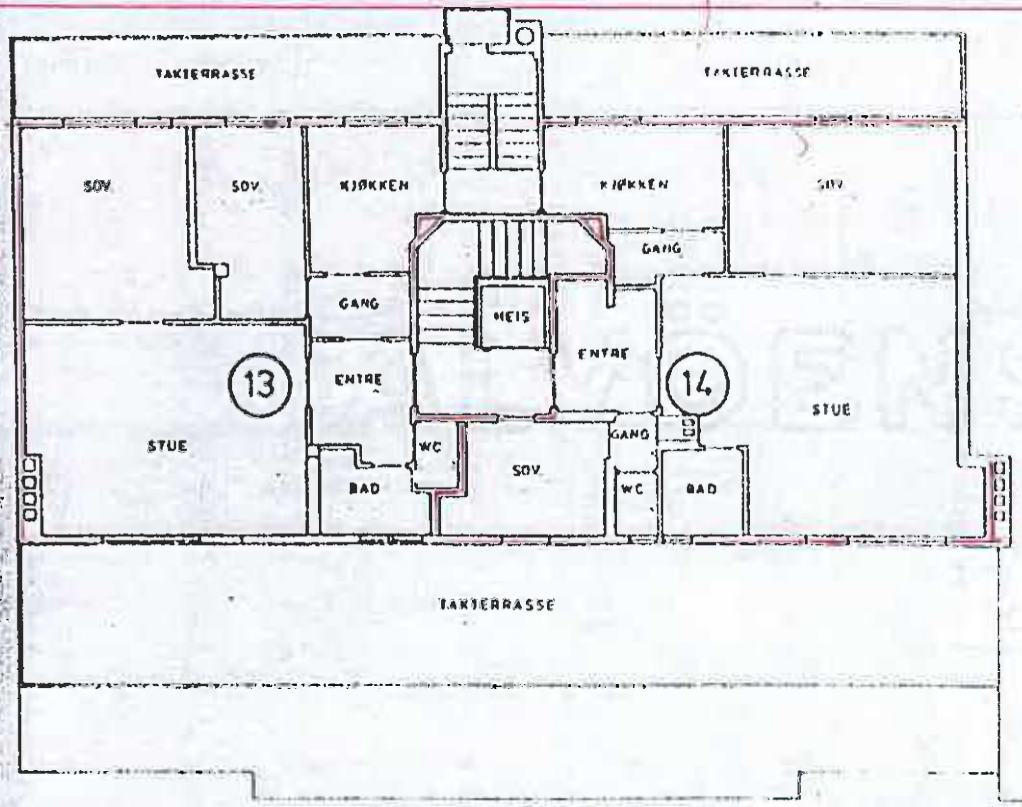
ETASJE	OPPGANG	MÅL
5.ETASJE		CA. 1:100
STED	DATO	SIGN
OSLO	31 MAI 1983	



Rett kopi bekreftes.
Torgeir Myrstad
advokat

GABELS GATE 46

ETASJE	OPPGANG	MÅL
5.ETASJE		CA 1:100
STED: OSLO	DATO: 31 MAI 1983	SIGN:



Rett kopi bekreftes.

Torgeir Myrstad
advokat

GABELS GATE 46		
ETASJE 7 ETASJE	OPPGANG	MÅL CA 1:10
STED OSLO	DATO 31. MAI 1983	SIGN.

Kartverket

PrivatMegleren Allé
Drammensveien 49
0271 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Philip Magnussen 186-16-0103
Vår referanse: 0815947/1669691
Bestilling: C1 2016-04-29 21

Dato
29.04.2016

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
506805	6.7.1981	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	212	124	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 08700. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 08700 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT

06.JULI81 006805

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

212/124

E R K L Æ R I N G

Gnr. 212 Bnr. 124

Eierne av Drammensveien 88 B: ~~Embassy of~~ .....

Drammensveien 88 C: .....

og Drammensveien 88 E: Embassy of Isl. Rep. of Ir

gir herved beboerne av Gange Rolvsgate 3 [illegible] rett t

å benytte vår private veg (se vedlagte tegninger) for adkomst me

bil og gange frem til Gange Rolvsgate 3.

Vi godkjenner også 2 biloppstillingplasser på samme eiendom.

Denne erklæring tinglyses.

EMBASSY OF THE ISLAMIC REPUBLIC OF IRAN
OSLO

15-6-81

Mr. P. Khazai
Charge' d'Affaires, a.i.

Til vitterlighet og bekreftelse at de undertegnede er over 18 år.

P. Vesfard.

Kartverket

PrivatMegleren Allé
Drammensveien 49
0271 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Philip Magnussen 186-16-0103
Vår referanse: 0815946/1669686
Bestilling: C1 2016-04-29 20

Dato
29.04.2016

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
506804	6.7.1981	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	212	123	0	0

[V] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 08700. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 08700 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT

06. JULI 81 006804

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Gnr. 212 Bnr. 123

E R K L Æ R I N G

Eierne av Drammensveien 88 B: ..... P. Dahl-Engstad A/S .....

Drammensveien 88 C: .... Svend Hellumsen .....

212/123 og Drammensveien 88 E: .....

gir herved beboerne av Gange Rolvsgate 3; [illegible] rett t
å benytte vår private veg (se vedlagte tegninger) for adkomst me
bil og gange frem til Gange Rolvsgate 3.

Vi godkjenner også 2 biloppstillingplasser på samme eiendom.

Denne erklæring tinglyses.

P. Dahl-Engstad A/S

Terje Rødhall

Dag Engstrøm

Til vitterlighet og bekreftelse at de undertegnede er over 18 år.

Solveig Irene Hagen

I Fa. ett

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

Energiattest



Adresse **Gabels gate 46A, 0262 OSLO**	
Dato for energimerking **05.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-266521**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80499949**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **389**
Seksjonsnummer **13**	Bruksenhetsnummer **H0701**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1938**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **85,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **85,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **216,39 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **216,39 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **34 248 kWh**



Gabels gate 46A, 0262 OSLO

Detaljering

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

Gabels gate 46A, 0262 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 17: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 18: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 19: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak 23: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 24: Tetting av luftlekkasjer

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ellen Marie Kristiansen
GABELS GATE 46A

Dato: 04.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527890
9031828

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 389

Vi viser til bestilling av 20260303 for GABELS GATE 46A.

GNR. 212 BNR. 389

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.11.1936.

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

1056 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

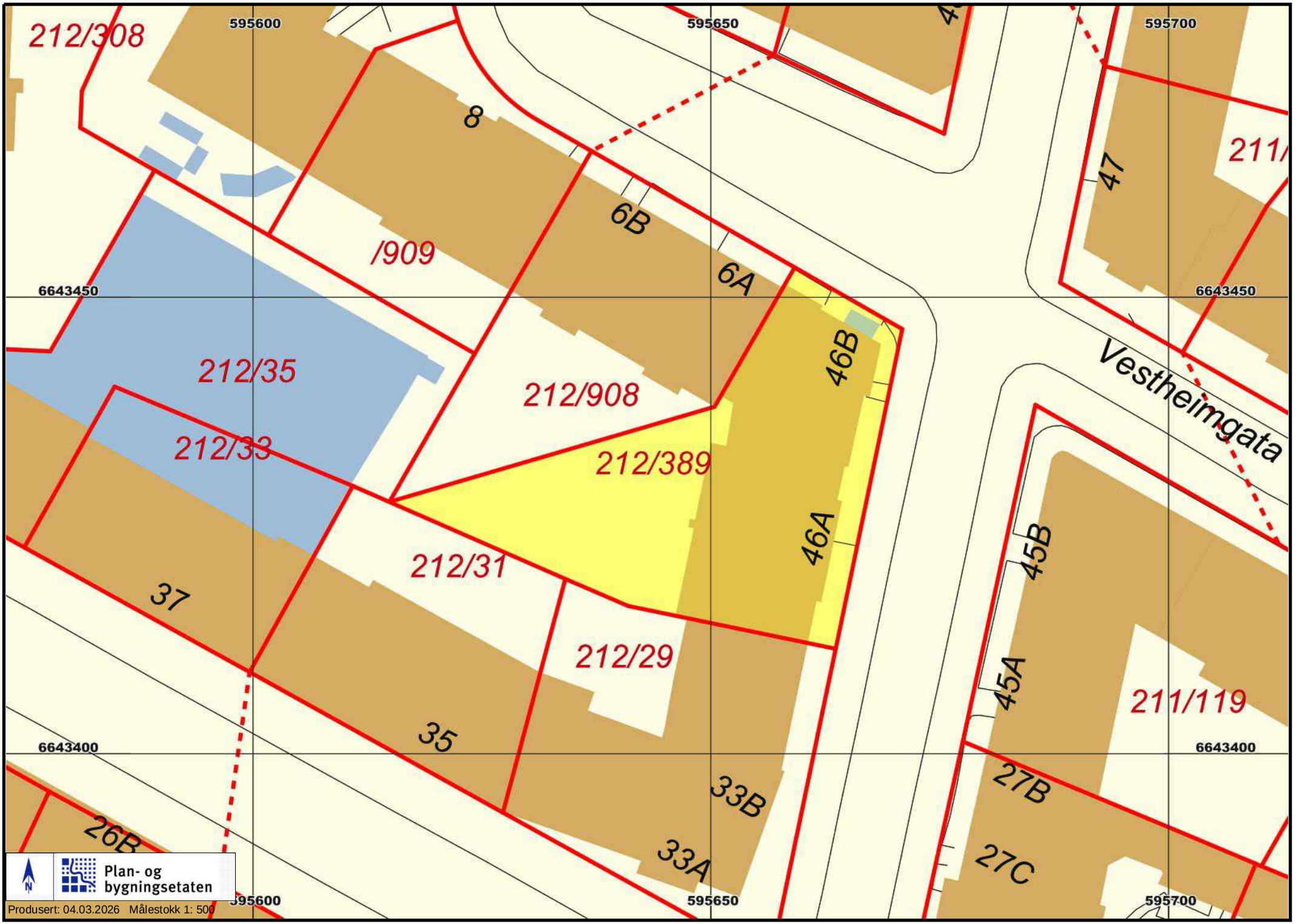
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


212/308
595600
595650
595700
8
6B
6A
/909
47
211/
6643450
6643450
212/35
212/908
46B
Vestheimgata
212/33
212/389
46A
212/31
45B
37
212/29
45A
211/119
35
6643400
6643400
33B
27B
26B
33A
27C
595600
595650
595700
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 04.03.2026 Målestokk 1: 500

Gabels gate 46A

Nabolaget Gimle/Søndre Frogner - vurdert av 164 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	10 min 0.8 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	13 min 1.1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	21 min 1.7 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	19 min 1.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	6 min 3 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	7 min 0.5 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	10 min 0.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lille Frogner allé Linje 12N	2 min 0.2 km
Lille Frogner allé Linje 12	2 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	17 min 1.5 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	17 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 4.3 km

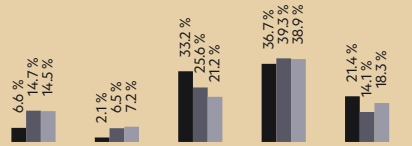
BARNEHAGER

Skillebekk barnehage (1-5 år) 70 barn	5 min 0.4 km
Frogner International Pre-School (3... 48 barn	6 min 0.5 km
Betha Thorsens Kanvas-barnehage (0-... 105 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Gimle	1 min
Kiwi Bygdøy Allé	2 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Gimle/Søndre Frogner	2 684	1 849
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 57/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Trikk

SPORT

Inkognito terrasse balløkke	8 min
Trafotaket streetbasketanlegg	9 min
SATS Solli plass	7 min
Friskis & Svettis Oslo	14 min

«Jeg liker Frogner fordi det er stille og rolig, men sentrumsnært nok hvis man ønsker. Behagelig stemning med mange koselige og gode restauranter. Det er her jeg vil bo.»

— Sitat fra en lokalkjent

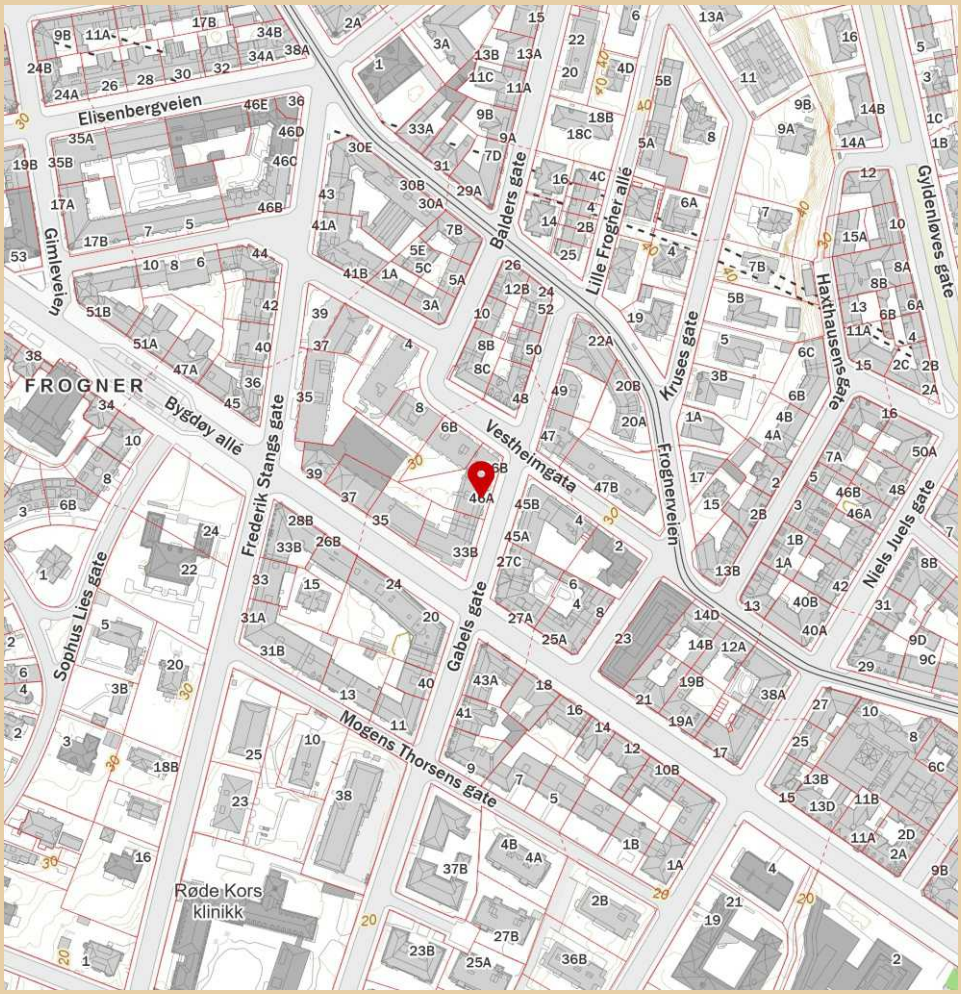
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

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 46A, 0262 Oslo
Gnr. 212, Bnr. 389, Snr. 13, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260080

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Ingvild Aas

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 952 36 202

E-post: ingvild.aas@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.
