PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

GABELS GATE 37B

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Gabels gate 37B , 0272 OSLO

OSLO kommune

gnr. 211, bnr. 116

Aksjenummer 180-182

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 27.10.2026 **Rapportdato:** 29.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21750-1930 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** XZ1580

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Vegard Anjum

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Vegard Anjum

Vegard Anjum

vegard.anjum@tek-norge.no

400 96 057

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Leiligheten over to etasjer. 2.Etg : Gang, stue, toalett og kjøkken. Utgang fra kjøkken til balkong. Loftsetasje : Garderobe, bad og soverom.

Leiligheten fremstår med gjennomgående høy standard etter omfattende rehabilitering og utbygging av loftsetasjen i 2026. Arbeidene omfatter blant annet oppgradering av takkonstruksjonen, nye tekniske installasjoner, bad og toalettrom, samt nye innvendige overflater. Opprinnelige bygningsdetaljer er delvis bevart og kombinert med moderne løsninger. Det foreligger omfattende dokumentasjon på utførte arbeider og byggfaglig oppfølging fra OPAK AS.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med teglstein og Corotop undertaksduk.
Takrenner og nedløp er utført i sink, mens øvrige takbeslag er av fargebelagt stål. Arker og takoppletter har dobbeltfalset båndtekking.
Taket er valmet, med sperrekonstruksjon.
Yttervegger av massiv teglmur med pussede fasader. Ved takoppletter på loft er det benyttet bindingsverk med teglforblending.
Det er malte trevinduer med 1-lags glass
Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass stemplet med produksjonsår: 2026
Malt hovedytterdør
Balkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass
Det er balkong i stålkonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av fiskebeinsparkett.
Veggene har tapet, malte glatte flater og murt forblending.
Himlingen har malte glatte flater.
Trappen er en lakkert tretrapp.
Det er glatte formpressede innerdører.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2026

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av naturstein.
Hvitevarer og annet utstyr består av gasskomfyr, kjøleskap, fryseskap og vannstoppsystem.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalett

Vegger med tapet og fliser. Himling med malte flater
Servant med underskap og vegghengt toalett
Balansert ventilasjon

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningene er av plast (rør-i-rør)
Innvendige avløpsrør er av plastrør.
Det er balansert ventilasjon.
Boligen er utstyrt med anlegg for vannbåren gulvvarme i 2.Etasje
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert på toalett .
Det er installert automatsikringer i sikringsskapet
Det er montert gasspeis med innkassing i stuen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

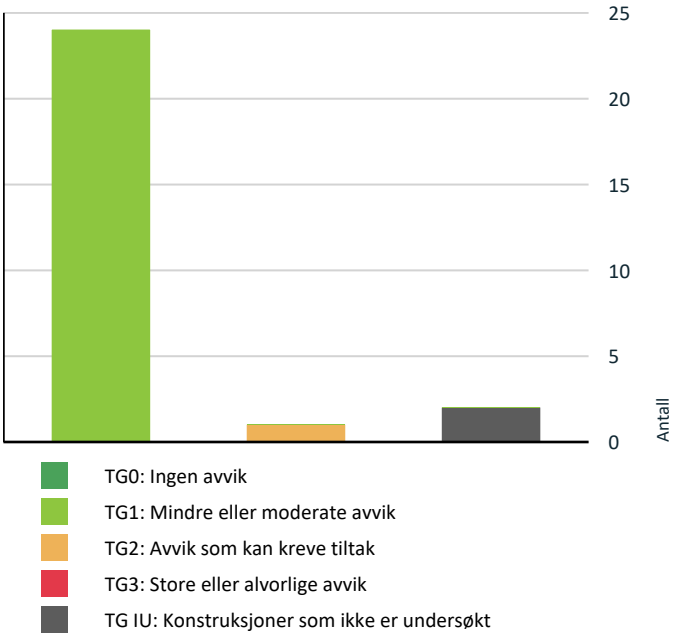
• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

- Det er mottatt tegninger som viser dagens planløsning, men disse er foreløpig ikke formelt godkjent. Selger opplyser at tegningene i byggesaken skal oppdateres slik at de samsvarer med de oversendte tegningene.

- Selger opplyser at alle arbeider er ferdigstilt i henhold til søknaden, og at ansvarlig arkitekt er i gang med å søke direkte om ferdigattest, uten å søke om midlertidig brukstillatelse først. Ferdigattest er foreløpig ikke utstedt, og byggesaken er derfor fortsatt pågående.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

-Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.
-Felles bygningsdeler uten særskilt vedlikeholdsansvar for denne boligen er ikke vurdert, med mindre bygningsdelen er i særlig nær tilknytning til boligen.
-På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler.
-Enkelte opplysninger om alder på bygningsdeler er hentet fra tidligere salgsoppgave/tilstandsrapport
-Eier/rekvirent plikter å gjennomgå rapporten for å avdekke eventuelle feil eller mangler før videre bruk.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Entrédøren mot felles trapperom mangler brannmerking og er ikke brannklassifisert. Døren tilfredsstiller dermed ikke forutsatt brannmotstand mellom leiligheten og felles trapperom.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med teglstein og Corotop undertaksduk.

Det var ikke etablert sikker tilkomst til taket, og i henhold til gjeldende regelverk og interne HMS-rutiner ble det vurdert som ikke forsvarlig å foreta inspeksjon av takflaten.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i sink, mens øvrige takbeslag er av fargebelagt stål. Arker og takoppletter har dobbeltfalset båndtekking.

Arbeidene er utført i 2026 av Flotte Bygårder AS og er vurdert av OPAK AS som fagmessig utført.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er valmet, med sperrekonstruksjon.

Takkonstruksjonen er ombygd og oppgradert i forbindelse med loftsutbyggingen i 2026. Det er etablert nye takarker og takoppletter, montert nytt diffusjonsåpent undertak med sløyfer og lekter, samt utført etterisolering og montering av ny dampsperre.

Arbeidene er utført av Flotte Bygårder AS. Det foreligger dokumentasjon på takets oppbygging og utførelse, herunder monteringsanvisning for undertaksduk, fotodokumentasjon og kontrollrapporter fra OPAK AS, som har fulgt opp arbeidene underveis.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av massiv teglmur med pussede fasader. Ved takoppletter på loft er det benyttet bindingsverk med teglforblending.

Arbeidene er utført i 2026 av Flotte Bygårder AS, med byggfaglig oppfølging og dokumentasjon gjennom kontrollrapporter fra OPAK AS

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 1-lags glass
Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass stemplet med produksjonsår: 2026

Vindusløsning med originale, istandsatte yttervinduer med enkeltglass og nyere innvendige varevinduer med isolerglass, montert i vindussmyget.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør

Tilstandsrapport

Balkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass

Årstall: 2026 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong i stålkonstruksjon. Balkongen er oppmålt til ca 3 kvm

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av fiskebeinsparkett.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, malte glatte flater og murt forblending. Himlingen har malte glatte flater.

Radon

Beskrivelse

I henhold til Norsk Standard gis det ikke tilstandsgrad (TG) for radon. Vurderingen er utelukkende basert på forelagt dokumentasjon av eventuelle målinger, synlige tiltak for radonsikring, boligens oppbygging, og beliggenhet i henhold til det offentlige aktsomhetskartet for radon, vurdert opp mot åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel. Det anbefales likevel da radon kan ha negative konsekvenser for helse.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen er en lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er glatte formpressede innerdører.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bad fra 2026
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.
Det foreligger dokumentasjon i form av faktura, kontrollerklæringer og bilder.

LOFT > BAD

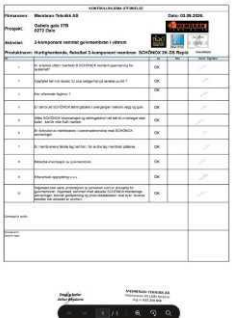
TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon på utførelsen av det vanntette sjiktet fra Membran-Teknikk AS, datert 03.09.2026. Det er benyttet SCHÖNOX 2K-DS Rapid membransystem, med tilhørende produktdokumentasjon og monteringsanvisning.

Det foreligger signert kontrollskjema og fotodokumentasjon av skjulte detaljer, herunder sluktilslutning, rørgjennomføringer, oppkanter og hjørneoverganger.

Dokumentasjonen vurderes å tilfredsstille NS 3600:2025 punkt A.2.1.9.1, alternativ 4,



Kontrollskjema Membran-teknikk

LOFT > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

LOFT > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Slukrenne ved vegg i dusjsonen.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

LOFT > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er vurdert som unødvendig da badet er nytt og fremstår ubrukt. Det er i stedet utført fuktsøk på tilgjengelige overflater med fuktindikator, uten registrerte tegn til fukt eller skader. På bakgrunn av badets tilstand og manglende bruk vurderes risikoen for skjulte fuktskader som lav.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av naturstein.
Hvitevarer og annet utstyr består av gasskomfyr, kjøleskap, fryseskap og vannstoppsystem.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kullfilterventilator fører ikke matos og fukt ut av boligen. Dette over tid kan gi økt fuktbelastning, lukt og fettavleiringer på overflater.

Tilstandsrapport



Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

TOALETTROM

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vegger med tapet og fliser. Himling med malte flater

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant med underskap og vegghengt toalett

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert i garderoben i 2.Etasje

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsberederen er ifølge selger plassert i fellesareal i kjelleren. Berederen var ikke tilgjengelig for kontroll under befaringen, og det foreligger ingen opplysninger om alder eller utførelse. Tilstanden er derfor ikke vurdert (TGIU).

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med anlegg for vannbåren gulvvarme etablert i etasjen over garasjen, utført av Aktiv Rørlegger AS
Sirkulasjonspumpe og styring for den vannbårne varmen er plassert i garasjen under leiligheten

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert på toalett .
Det er installert automatsikringer i sikringsskapet
Oppgitt installasjonsår er 2026.

Elektrisk anlegg – Beskrivelse og dokumentasjon

Det elektriske anlegget er rehabilitert og utvidet i 2026 av Fjell Elektrikeren AS i forbindelse med rehabilitering av leiligheten og utbygging av loft.

Arbeidene omfatter nytt sikringsskap med jordfeilautomater, ny tilførsel fra hovedfordeling i kjeller, oppgradert hovedsikring til 3 x 32 A og nytt skjult anlegg med stikkontakter, lyspunkter og dimmere/brytere i hele boligen. Det er også etablert nye kurser, varmekabler i entré/hall og bad i 2. etasje, samt styring av vannbåren varme.

Det foreligger samsvarserklæring fra Fjell Elektrikeren AS, datert 25.10.2026, med risikovurdering, sluttkontroll, kursfortegnelse og dokumentasjon av skjult varme.

Vurdering:

Det er ikke registrert synlige avvik ved den forenklede kontrollen. På bakgrunn av fremlagt dokumentasjon og visuelle observasjoner er det ikke funnet grunnlag for å anbefale ytterligere el-kontroll.

Punkt 2.a: 2026 – Ombygging/rehabilitering og større utvidelse av elektrisk anlegg.

Tilstandsrapport



Sikringsskap er plassert på toalettet. Det er automatsikringer i sikringsskapet

Branntekniske forhold

Beskrivelse

I henhold til Norsk Standard settes det ikke tilstandsgrad (TG) på branntekniske forhold. Punktet er utelukkende vurdert med tanke på åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Undersøkelsen omfatter en visuell kontroll av synlige deler av rømningsveier, brannskiller, og utstyr for varsling og slukking.

For brannprosjektet (jf. Gjennomføringsplanen):

- Ansvarlig prosjekterende for brannprosjektering (PRO, Tiltaksklasse 2): ULLERUD AS
- Ansvarlig kontrollerende for uavhengig kontroll av brannkonsept (KONTROLL, Tiltaksklasse 2): Egil Berge AS.

Vurdering av avvik:

• Entrédøren mot felles trapperom mangler brannmerking og er ikke brannklassifisert. Døren tilfredsstiller dermed ikke forutsatt brannmotstand mellom leiligheten og felles trapperom.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å skifte døren til en godkjent branndør med nødvendig brann- og røykklassifisering. Forholdet kan medføre økt risiko for spredning av brann og røyk mellom leiligheten og trapperommet.



Entrédøren mot felles trapperom mangler brannmerking og er ikke brannklassifisert.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert gasspeis med innkassing i stuen. Røykrør er ført til eksisterende skorstein, og anlegget har elektrisk avtrekksvifte styrt av peisen.

Selve gassinstallasjonen omfattes ikke av tilstandsvurderingen og er ikke gitt tilstandsgrad. Det anbefales kontroll og ettersyn av virksomhet med kompetanse på gassinstallasjoner.

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

Tilstandsrapport

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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Entrédøren mot felles trapperom mangler brannmerking og er ikke brannklassifisert. Døren tilfredsstiller dermed ikke forutsatt brannmotstand mellom leiligheten og felles trapperom.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel. Det anbefales likevel da radon kan ha negative konsekvenser for helse.

• Det anbefales å skifte døren til en godkjent branndør med nødvendig brann- og røykklassifisering. Forholdet kan medføre økt risiko for spredning av brann og røyk mellom leiligheten og trapperommet.

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

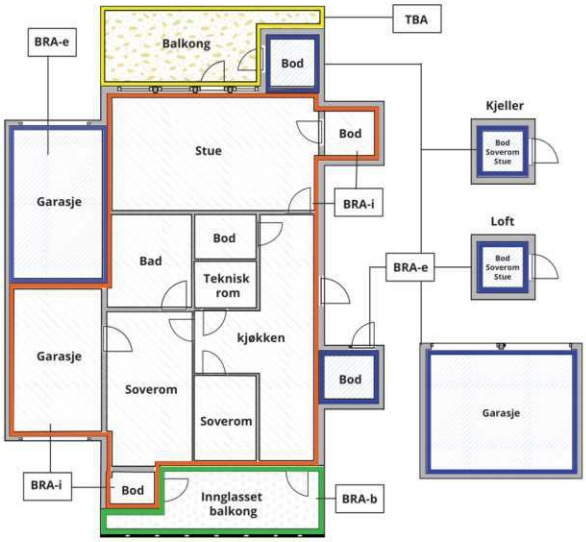
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	20			20	
2.Etasje	57			57	3
Kjellerbod		11		11	
SUM	**77**	**11**			**3**
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Bad, garderobe, soverom		
2.Etasje	Entré, kjøkken, stue, toalettrom		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Bod i kjeller er påvist av eier. Medtatt som BRA-e, ikke medtatt som S-rom.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Ved oppmåling av boliger benyttes håndholdt avstandsmåler. Denne boligens utforming tilsier at nøyaktig oppmåling er vanskelig og/eller umulig med normal oppmålingsmetode. Dersom arealet er avgjørende for kjøpet anbefales kontrollmåling med annen metode for eksempel med scanner.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: - Det er mottatt tegninger som viser dagens planløsning, men disse er foreløpig ikke formelt godkjent. Selger opplyser at tegningene i byggesaken skal oppdateres slik at de samsvarer med de oversendte tegningene.

- Selger opplyser at alle arbeider er ferdigstilt i henhold til søknaden, og at ansvarlig arkitekt er i gang med å søke direkte om ferdigattest, uten å søke om midlertidig brukstillatelse først. Ferdigattest er foreløpig ikke utstedt, og byggesaken er derfor fortsatt pågående.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: - Fjell Elektrikeren AS – 2026: Rehabilitering og utvidelse av elektrisk anlegg, nytt sikringsskap, nytt kursopplegg, skjult elektrisk anlegg, varmekabler og styring av vannbåren varme. Samsvarserklæring datert 25.10.2026.
- Aktiv Rørlegger AS – april–august 2026: Rehabilitering av vann- og avløpsinstallasjoner, rør-i-rør-system, vannbåren varme, fordelerskap, innbyggingssisterner, varmtvannsbereder og lekkasjesikring. Dokumentert gjennom fakturaer.
- Membran-Teknikk AS – 03.09.2026: Utførelse av membranarbeider med SCHÖNOX 2K-DS Rapid, tetningsbånd og slukmansjetter. Dokumentert med kontrollskjema og bilder.
- Flotte Bygårder AS – faktura datert 06.08.2026: Rehabilitering og ombygging av tak, herunder undertaksduk, omlegging av takstein, etablering av takarker og tilhørende blikkenslagerarbeider. I tillegg utført innvendige tømrerarbeider med vegger, himlinger, vinduer, trapp og balkongdør.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.10.2026	Vegard Anjum	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse
Gabels gate 37B

Hjemmelshaver
As Fagertun Villakomplex

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
/As Fagertun Villakomplex	933090116		

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
180-182

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema foreligger ikke / er ikke fylt ut av eier (næringsdrivende selger)	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	25.10.2026	Fjell Elektrikeren AS – Se under lovlighet for nærmere beskrivelse av utførte arbeider	Gjennomgått		Nei
Faktura	30.08.2026	- Aktiv Rørlegger AS – Se under lovlighet for nærmere beskrivelse av utførte arbeider	Gjennomgått		Nei
Kontrollskjema	03.09.2026	- Membran-Teknikk AS Se under lovlighet for nærmere beskrivelse av utførte arbeider	Gjennomgått		Nei

Faktura	06.08.2026	- Flotte Bygårder AS Se under lovlighet for nærmere beskrivelse av utførte arbeider	Gjennomgått	Nei
Rapport nr. 01	23.01.2024	OPAK AS Byggfaglig vurdering ved oppstart av rehabilitering (sjekk av tegninger, takkonstruksjon, Isola vindsperre, taklekkasje og HMS	Gjennomgått	Nei
Rapport nr. 02	29.04.2024	OPAK AS Oppfølgingsbefaring av isolasjon, vindsperre, teglsteinsvegger/varmetap og etablering av nytt bjelkelag	Gjennomgått	Nei
Rapport nr. 03	09.06.2026	OPAK AS Kontroll av oppstart på utvendige takarbeider, buet takark, kombinert undertak/vindsperre og vurderinger opp mot TEK17 i loftetasjen	Gjennomgått	Nei
Rapport nr. 05	01.07.2026	OPAK Kontroll av beslagsarbeider på buet takark, teglsteinsforblending på takoppletter, undertaksbelegg, gjennomføringer og RIBfy-notat for energieffektivitet/isolasjon	Gjennomgått	Nei
Rapport nr. 06	07.07.2026	OPAK AS Visuell kontroll av ferdigstilte utvendige takarbeider, nye og opprinnelige varevinduer, etablering av luftespalter i smyg, samt takisolasjon	Gjennomgått	Nei
Rapport nr. 07	05.08.2026	OPAK AS 'Særskilt kontroll av dampsperre i skråtak, himlinger og garderobe på loftet før innvendig tildekking	Gjennomgått	Nei
Rapport nr. 07 (2)	14.09.2026	OPAK AS Kontroll ved ferdigstillelse av utvendig fasade/stillasfjerning, innvendige kledninger, parkett, kjøkken og oppbygging av loftsbad	Gjennomgått	Nei
Rapport nr. 08	07.09.2026	OPAK AS Kontroll av våtrom på loft (påsmurt membran på gulv og vegg, sjekk for nålehull, oppbrett mot terskel, nedsenket dusjsone og kontrollmåling av fall mot sluk)	Gjennomgått	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.10.2026	

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

RAPPORT

141325 Gabels gate 37-39 **Rapport fra kontroll på byggeplass**

Befaringsdato	23.10.2026	Rapportdato	02.11.2026
Befaringssted	Gabels gate 37-39 0272 Oslo	Rapport nr.	09
Prosjektbeskrivelse	Byggfaglig vurdering av arbeider som skal gjennomføres i forbindelse med rehabilitering av leilighet	Utbygger Entreprenør	Bakkene Eiendom AS Flotte Bygårder AS

Beskrivelse av kontrollen	Type kontroll
Visuell kontroll	Visuell Stikkprøvemessig

I forbindelse med ombygging og rehabilitering av stallbygningen ved Gabels gate 37B har OPAK AS vært engasjert av Fagertun Villakomplex AS for å gjennomføre løpende byggfaglig oppfølging av arbeidene. Oppfølgingen har omfattet regelmessige kontrollbefaringer gjennom byggeperioden, med fokus på kvalitet i utførelsen, bygningsfysiske forhold og utvalgte konstruksjoner før lukking.

Prosjektet er nå i sluttfasen, og de vesentlige bygningsmessige arbeidene fremstår som ferdigstilt. Det gjenstår enkelte mindre arbeider og avsluttende aktiviteter, men disse vurderes ikke å være av en slik karakter at de krever videre ordinær byggfaglig oppfølging fra OPAK. Denne rapporten utgjør derfor OPAKs avsluttende kontrollrapport for prosjektet.

Gjennom kontrollperioden har følgende hovedforhold vært gjenstand for særskilt oppfølging:

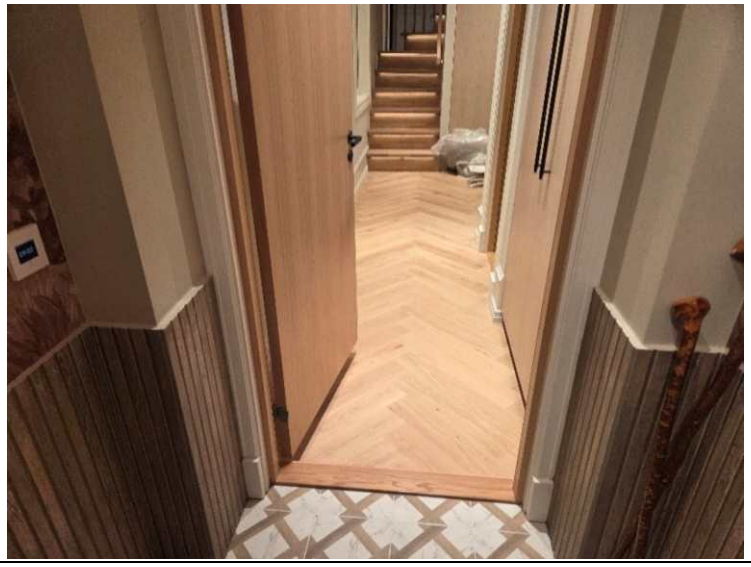
- Dokumentasjon og utførelse av takoppbygging, lufting og undertaksløsninger.
- Energieffektivitet og prosjektering av isoleringsløsninger i takkonstruksjonen.
- Utførelse og dokumentasjon av teglforblendingene på takopplettene.
- Etablering av varevinduer og bygningsfysiske forhold knyttet til eksisterende vinduer og yttervegger.
- Utførelse av dampsperre og lufttetting før lukking av konstruksjoner.
- Oppbygging og utførelse av våtrom, herunder fallforhold, membranarbeider og detaljløsninger.
- Ventilasjonsløsninger og føringer gjennom eksisterende konstruksjoner.

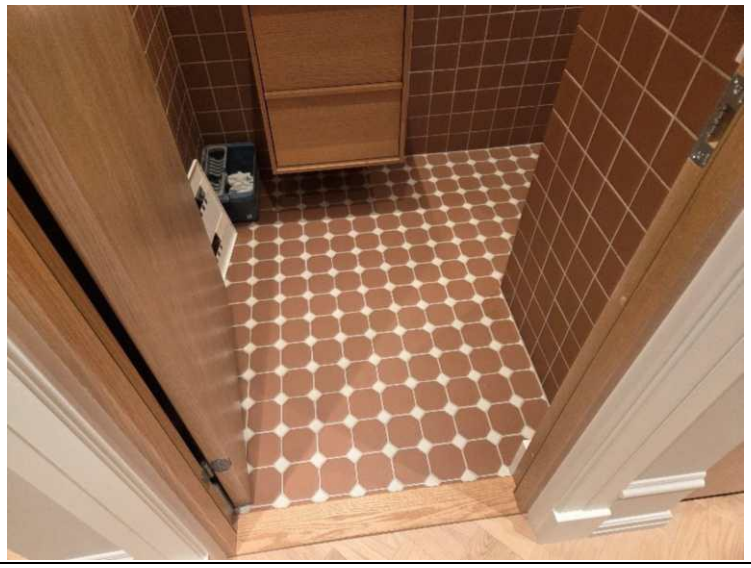
Forholdene som har vært påpekt underveis er blitt fulgt opp og lukket i løpet av byggeperioden. Ved sluttkontrollen registreres det generelt god fremdrift og tilfredsstillende håndverksmessig utførelse på de kontrollerte arbeidene. Ved befaring deltok Tord Jarsve fra OPAK AS og Sindre Bakkene fra Bakkene eiendom.

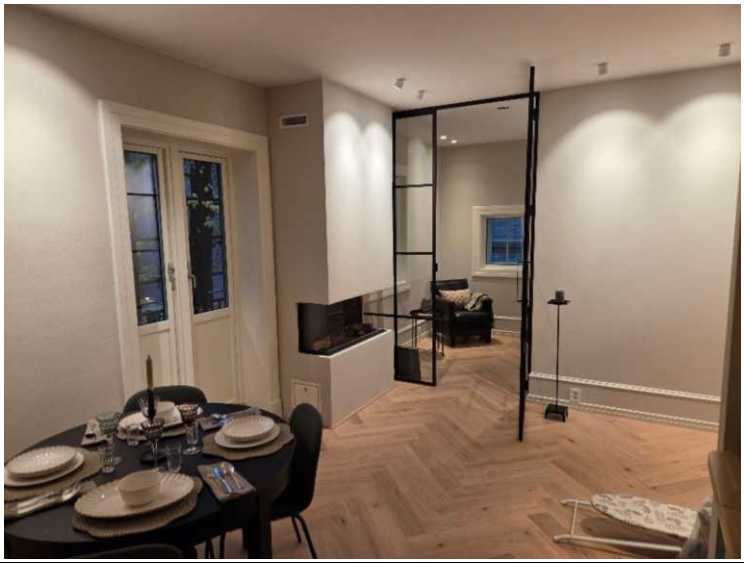
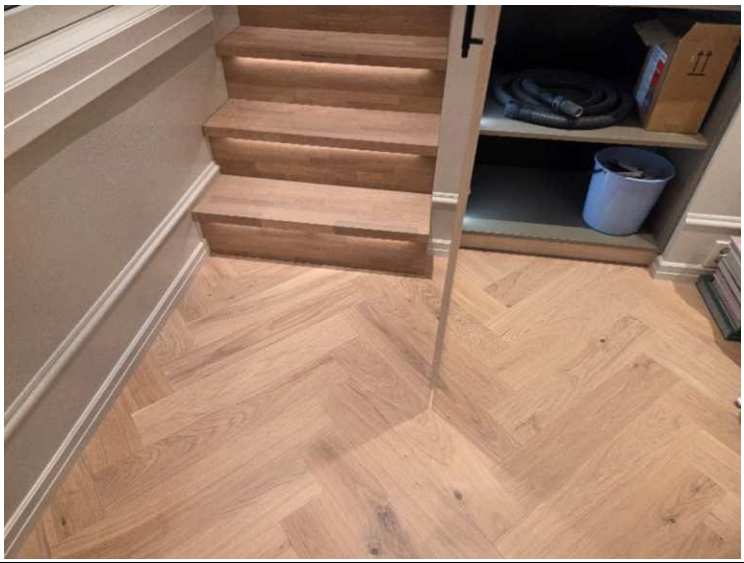
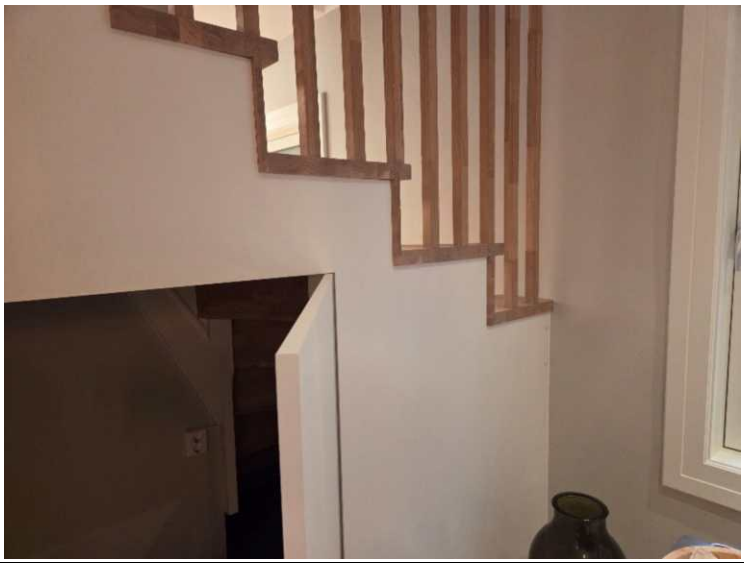
Nr.	Observasjon/foto	Merknad/tiltak
1.		Bildet viser stallboligen ved Gabels Gate 37. Ved tidligere befaringer er det påpekt at utkast for ventilasjonsanlegget i skorstein på venstre side i bilde ikke hadde tilstrekkelig god plass for god ventilering. ENT har utbedret forholdet og oversendt bilde.
2.		Bildet er oversendt av entreprenør og viser utkast venstre skorstein på bildet over. Oversiktsbilde av selve skorsteinstoppen under. 
3.		Bildet viser den nye balkongen, med rømningsvei og brannbalkong i loftetasjen. Langs ytterveggen er det etablert en stålbjelke med luft mellom bjelken og teglstensveggen, slik at eventuell fuktproblematikk er redusert. Videre er det etablert fall på selve balkongdekket utover.

Nr.	Observasjon/foto	Merknad/tiltak
4.		Bildet er oversendt av utbygger, og viser trykkfordelingsplatene til den påhengte balkongen. Platene med gjengestag ble montert på innsiden av teglstensveggen for å fordele trykket. Stagene ble ført gjennomi veggen og gyset fast med en to-komponent injiseringsmørtel. Balkongkonstruksjonen ble videre festet inn i de gjengede stagene iht. prosjektering.
5.		Bildet er oversendt av utbygger og viser plassering av trykkfordelingsplate på innsiden av ytterveggen. Etter etablering av platene pusset over merd murpuss. Det ble montert 2 stk. plater på ytterveggen til venstre for balkongdøren på bildet over. En plate som avbildet og en til helt ved veggåpningen til balkongdøren, se neste bilde.

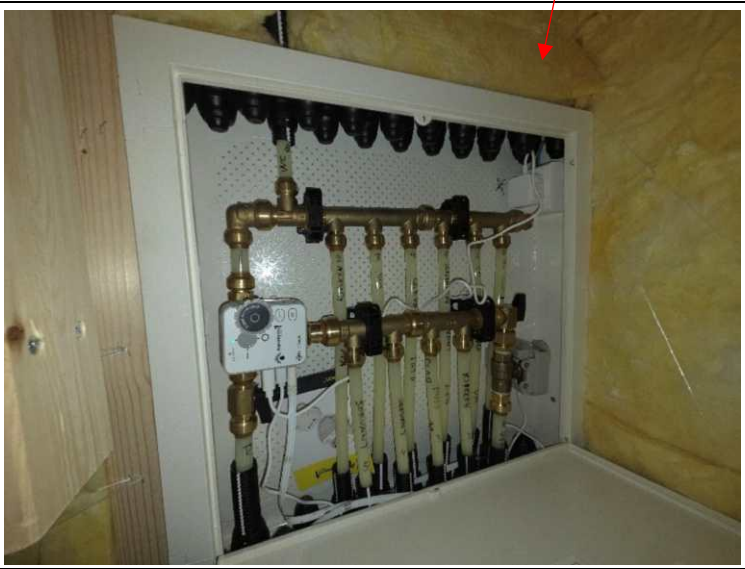
Nr.	Observasjon/foto	Merknad/tiltak
6.		Bildet ble oversendt av utbygger. På bilde kan man se montert trykkfordelingsplate ved siden av balkongdøren.
7.		Bildet er oversendt av utbygger. Det ble i tillegg til platene som avbildet tidligere, også etablert en i motsatt ende av balkongen bak gasspeisen. Platene ble montert på lik måte, men i tillegg ble de dekket til med samme materiale som inne i gasspeisen.

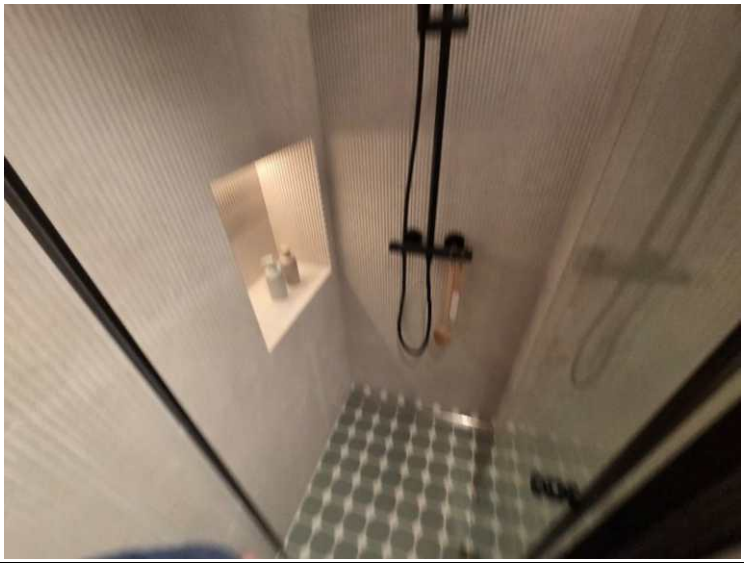
Nr.	Observasjon/foto	Merknad/tiltak
8. ‘		Bildet viser inngangsbroen fra hovedbygget over til Stallboligen. Det er ferdigstilt arbeider med flisegulv, en brystning av fliser på veggene og det er etablert belysning og tapet på veggene.
9.		Bildet viser overgang fra gangbroen og inn i leiligheten. Det er etablert flisegulv i gangbroen og fiskebensparkett i leiligheten.
10.		Bildet viser toalettet i hovedetasjen. Toalettet har flis på gulv, og på vegger er det etablert brystning av fliser. Over brystningen er det gipsvegger med tapet.

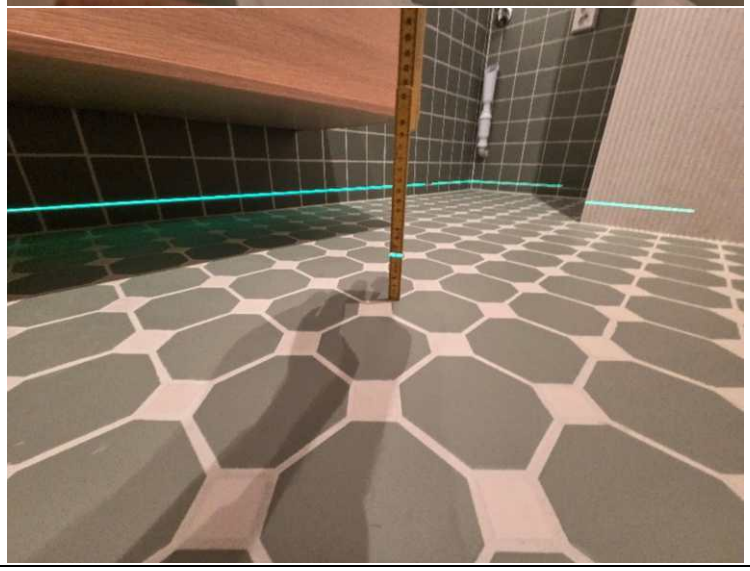
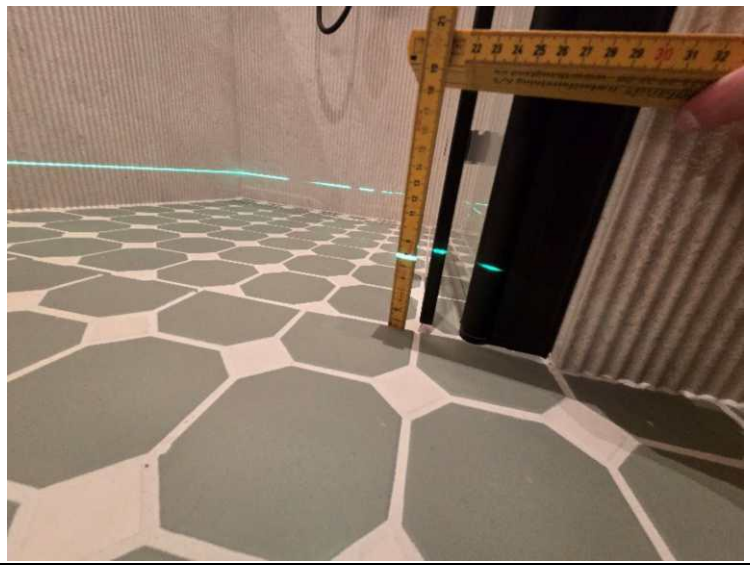
Nr.	Observasjon/foto	Merknad/tiltak
11.		På toalettrommet er sikringsskapet. Det er en oversikt teipet på døren til sikringsskapet. Utbygger informerer ved befaring at kursbetegnelsen er midlertidig, og at det skal settes opp en ny oversikt fortløpende.
12.		Bildet viser gulvet i toalettrommet i hovedetasjen. Det er etablert keramiske fliser på gulvet.
13.		Bildet viser stuen, delvis møblert, og kjøkken ved gavlvegg.

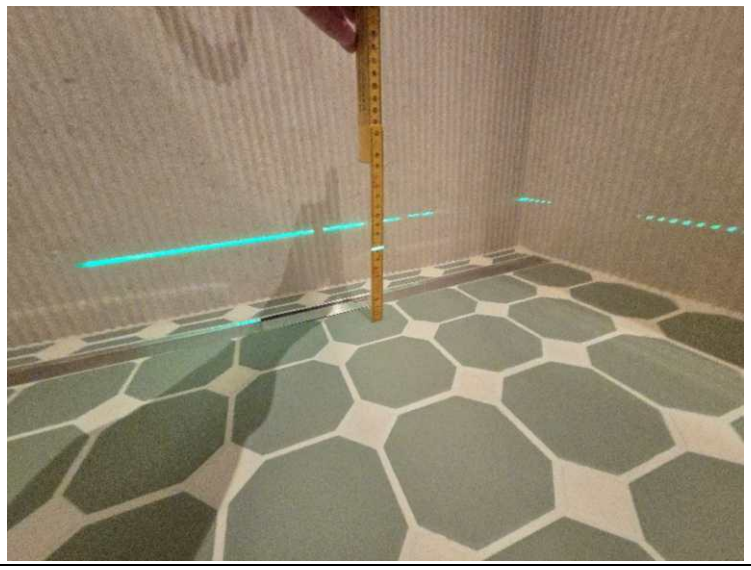
Nr.	Observasjon/foto	Merknad/tiltak
14.		Bildet viser stue og rom ved motsatt gavlvegg fra kjøkken. Videre kan man se balkongdør ut mot ny balkong, den nye gasspeisen og glass- vegg og dør ved rommet mot gavl.
15.		Trappen opp til loftet. Det er etablert led-lys i underkant av inntrinnene på trappen som fører opp til loftet. Det er etablert et høyskap ved siden av trappen i hovedetasjen.
16.		Bildet viser motsatt side av trappen opp til loftet. Det er etablert lagerrom på undersiden av trappen, tilgjengelig fra kjøkkensiden.

Nr.	Observasjon/foto	Merknad/tiltak
17.		Bildet viser vinduet ved trappen. De originale vinduene er skrapet og overflatebehandlet. Deretter er det etablert nye varevinduer på innsiden. Vinduenes funksjon er god, og arbeidet med lister og foringer er fagmessig utført.
18.		Bildet viser ventilasjonaggregatet på loftet. Aggregatet er plassert bak kneveggen på «walk in closet» ved nordvendt valm i takkonstruksjonen.
19.		Bildet viser buet takark på loftet. Det ble i prosjektet etablert 2 takopplettet og 1 buet takark i takkonstruksjonen. Bildet under viser vinduet i det ene takopplettet. 

Nr.	Observasjon/foto	Merknad/tiltak
20.		Bildet viser våtrommet langs med sørvendt takvalm på loftet. På høyre side i bildet, er det etablert en inspeksjonsluke inn bak kneveggen, der fordelerskapet for tappevann er tilgjengelig.
21.		Bildet viser fordelerskapet for tappevann. Det mangler sprutskjerm og kursbetegnelse. Utbygger informerer om at de er klar over forholdet, og at det skal utbedres fortløpende. Rørlegger utarbeider kursbetegnelse digitalt. Det er etablert dreneringsmulighet fra skapet og inn på våtrommet med siklemikk.
22.		Bildet viser nisje for vaskemaskin inne på våtrommet. Bildet under viser nisje for plassering av tørketrommel på våtrommet. 

Nr.	Observasjon/foto	Merknad/tiltak
23.		Bildet viser dusjnisje i våtrommet. OPAK har tidligere kontrollert fallforhold før fliser ble montert på gulv. Det ble gjort enda en kontroll av fall ved befaringen.
24.		Det registreres at terskel er 25mm høy, og plassering av krysslaser for kontroll av fall. Videre registreres det membranoppbrett bak feielisten ved terskelen. Se bilde under. 

Nr.	Observasjon/foto	Merknad/tiltak
25.	 	Bildet viser mål av fallforhold på gulvet mot den nedsenkede dusjsonen. Det registreres en høyde på 56 mm i underkant av laserstreken. Bilde under viser måltaking ca. 1 m fra første punktet. Her måles det 59mm. Det er ca. 3mm fall på 1 meter. Ved måling av fallforhold i dusjsonen ble laser flyttet til under servantskapet.
26.		Bildet viser høyden på den nedsenkede dusjsonen. Det registreres at dusjsonen er senket ned med 14 mm. Fra samme punkt måles det 71mm fra overkant flisegulv til underkant laserstrek.

Nr.	Observasjon/foto	Merknad/tiltak
27.		Ved sluket registreres det en høyde fra overkant flis til underkant laserstrek på 92mm. I dusjsonen er det fall på 21 mm fra nedsenkningen til sluket. Ved befaring fremstår fallforholdene som tilfredsstillende utført med fall mot sluk fra alle sider i dusjsonen.

Våtrommet

Våtrommet på loftet har vært gjenstand for særskilt oppfølging gjennom prosjektperioden. Det ble tidlig kontrollert at gulvkonstruksjonen var senket for å muliggjøre fall mot sluk og tilstrekkelig membranoppbrett ved terskel. Senere befaringer omfattet kontroll av membranarbeider, terskelhøyder og fallforhold før flislegging. Ved sluttkontrollen ble fallforholdene kontrollmålt på nytt.

Målingene viste ca. 3 mm fall per meter på gulvet frem mot den nedsenkede dusjsonen, en nedsenkning på ca. 14 mm i dusjsonen, samt ytterligere ca. 21 mm fall fra den nedsenkede sonen og inn mot sluket. Det ble videre registrert membranoppbrett ved terskel og fall mot sluk fra alle sider i dusjsonen.

Etter OPAKs vurdering viser de utførte kontrollmålingene at våtromsgulvet er oppbygget med hensiktsmessige høydeforskjeller og fallforhold mot sluk. Løsningen fremstår å ivareta TEK17s krav til fall på våtromsgulv, og de kontrollerte forholdene gir ikke grunnlag for bemerkninger knyttet til avrenning eller vannansamlinger på gulvet.

Oppsummering av prosjektperioden

Gjennom prosjektperioden har OPAK gjennomført regelmessige kontrollbefaringer med fokus på bygningsmessige arbeider og forhold som har vært viktige å kontrollere før konstruksjonene ble lukket. Oppfølgingen har omfattet både utførelse på byggeplass og vurdering av dokumentasjon, prosjektering og valgte tekniske løsninger. Det har vært lagt særlig vekt på forhold knyttet til takkonstruksjon, lufting og undertaksløsninger, energieffektivitet og isolering, teglforblending på takopplettene, etablering av varevinduer, ventilasjonsløsninger, dampsperre og lufttetting, samt oppbygging og utførelse av våtrom. Flere av disse forholdene har vært gjenstand for oppfølging gjennom flere kontrollrunder før endelige løsninger ble etablert.

Underveis i prosjektet har OPAK registrert enkelte forhold som har krevd nærmere avklaringer, tilleggsdokumentasjon eller justeringer av utførelsen. Etter OPAKs vurdering har entreprenør og utbygger fulgt opp de forholdene som er påpekt gjennom kontrollarbeidet. Flere av

problemstillingene er blitt avklart gjennom prosjektering og dokumentasjon, mens andre forhold er blitt kontrollert på nytt ved senere befaringer før arbeidene ble ferdigstilt eller lukket. Det vises til tidligere kontrollrapporter for en nærmere beskrivelse av de enkelte forholdene og den oppfølgingen som er gjennomført.

Ved avslutningen av oppdraget fremstår de vesentlige bygningsmessige arbeidene som ferdigstilt. Det registreres generelt god håndverksmessig utførelse på de kontrollerte arbeidene, og prosjektet fremstår samlet sett som gjennomført med god fremdrift og tilfredsstillende kvalitet. Eventuelle gjenstående arbeider vurderes i hovedsak å være knyttet til ordinær sluttføring, innregulering, dokumentasjon og mindre detaljarbeider.

Oslo, 02.11.2026

For OPAK AS



Tord Jarsve

Byggfaglig spesialrådgiver

☑ Egenkontroll	☑ Sidemannskontroll	☐ Overordnet kontroll
02.11.2026 TJA	02.11.2026 KNI	Dato Initialer

Distribuert til:

Fagertun Villakomplex AS v/ Andreas Teilman, at@moment-eiendom.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260133
Addresse	Gabels gate 37B		
Postnr.	0272	Sted	OSLO
Selgers navn	Bakkene Eiendom AS		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

17.03.2026

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Har ikke bodd i boligen

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Total rehabilitert.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Dokumentasjon på membran. Uavhengig kontroll utført av Opak. skjult varme dokumentasjon.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny membran. Dokumentasjon i forrige punkt.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Komplett nytt opplegg.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Komplett ny el-installasjon.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Komplett nytt opplegg utført av Aktiv Rørlegger AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturaer med beskrivelse av utført arbeid.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Offentlig vann og avløp.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny lufting på tak og etablert nye arker. Gjenbruk av eksisterende takstein da denne var av nyere dato.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Utfyllende sluttfaktura. Arbeid utført av Flotte Bygårder AS

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montert nye vare vinduer innvendig. Etablert ny balkong.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura på nye vinduer. Arbeid med montering utført av KMK-entreprenør AS. Balkong levert av Baastad mekaniske

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bruksendring på loft til varig opphold.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon på oppbygging og teknisk løsning av isolering. Kontrollert av OPAK og arbeid utført av KMK-entreprenør AS

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt elektrisk anlegg.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt bolig ventilasjonsanlegg.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Levert og prosjektert av Systemair AS

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Søknad om ferdigattest er sendt kommunen.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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)

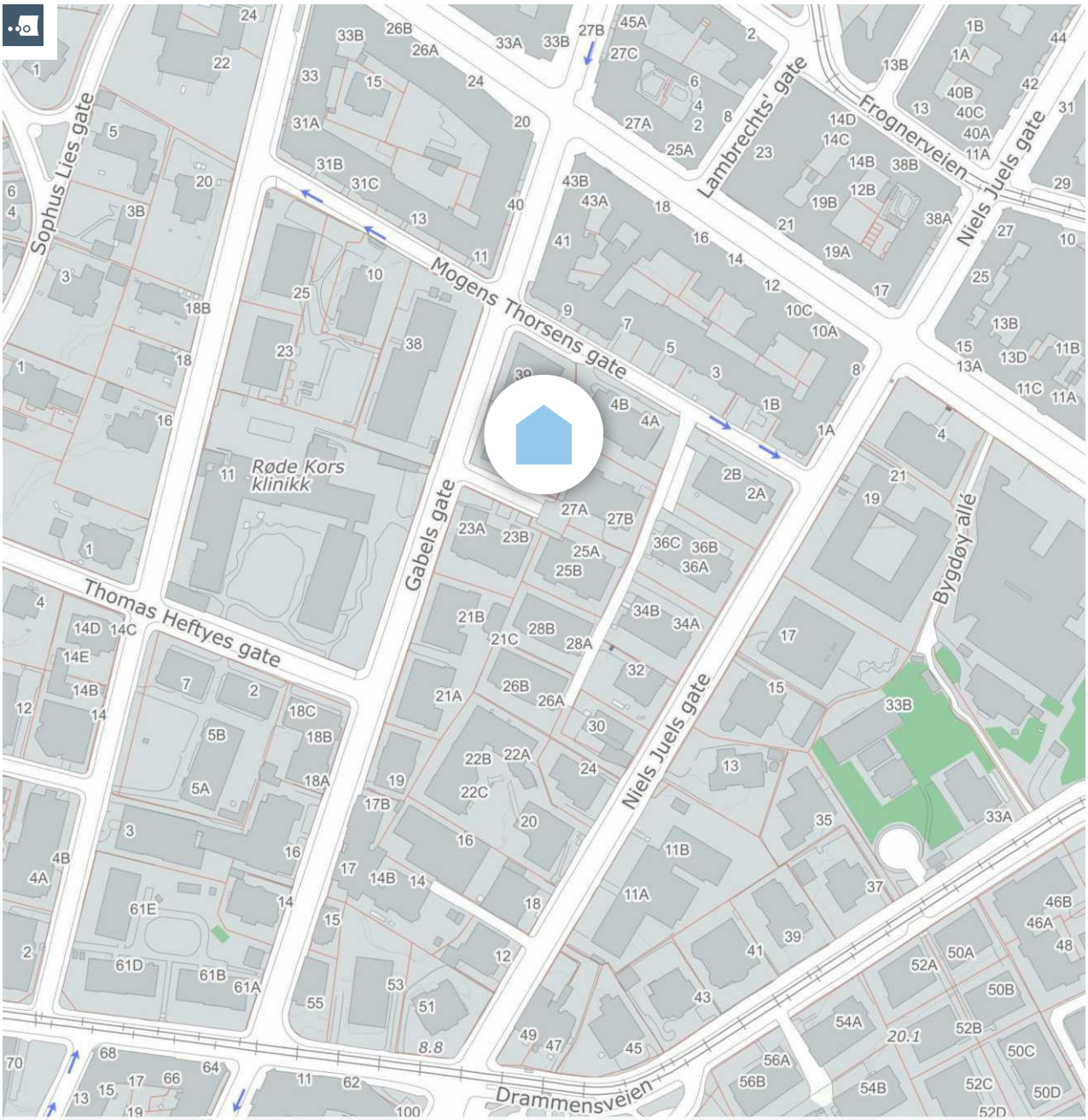
- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 28.10.2026

Signert av *Sindre Bakkene*

Initialer selger:
S B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

GABELS GATE 37 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 30.10.2026

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: Chris Skoug Ødegaard.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gabels gate 37 B, 0272 OSLO

Annet på selveiertomt, bygget i 1919

GNR 211 BNR 116 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SKILLEBEKK RODE 2

Verdivurdert til

15 000 000

0	15 000 000	194 805
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	77 m²	11 m²	- m²	3 m²	- m²	- m²
Tomt						2 262 m²
Byggeår						1919

Fellesutgifter	3 088
Formue	71 804
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Peis

Hovedetasjen består av entré, romslig stue, separat toalett og et stilrent kjøkken med profilerte fronter, benkeplate i naturstein og integrerte kvaliteter som gasskomfyr, kjøl- og fryseskap samt vannstoppsystem for ekstra trygghet.. Fra kjøkkenet er det utgang til en hyggelig balkong som gir et naturlig uterom i tilknytning til oppholdsarealene. Hovedetasjen har fiskebeinsparkett på gulv, vegger med en kombinasjon av tapet, malte flater og murt forblending, samt malte himlinger.

Loftsetasjen rommer et delikat bad fra 2026, praktisk garderobe og et innbydende soverom. Badet er utført med flislagte gulv med elektriske varmekabler, flislagte vegger, moderne innredning med servant, vegghengt toalett, dusjløsning og opplegg for vaskemaskin.

Leiligheten kjennetegnes av elegante materialvalg med vakker fiskebeinsparkett, kombinasjon av tapet, malt slett vegg og murt forblending, samt malte, glatte himlinger. Opprinnelige bygningsdetaljer er bevart der det er naturlig og harmonisk kombinert med moderne løsninger. En lakkert tretrapp binder etasjene sammen på en flott måte.

I forbindelse med rehabiliteringen er det utført omfattende oppgraderinger av både bygningsmessige og tekniske installasjoner, herunder nytt elektrisk anlegg med skjult installasjon, nytt sikringsskap, vannbåren varme, rør-i-rør-system, lekkasjesikring, nye våtrom og oppgradering av takkonstruksjonen med takarker. Boligen har balansert ventilasjon og fremstår som et hjem der kvalitet, komfort og funksjonalitet står i fokus.

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

PRIVATMEGLEREN BÆRUM AS
v/Merete Gardal
Gamle Drammensvei 40, 1369 STABEKK
E-post: merete.gardal@privatmegleren.no

Deres ref.: 7260133 . Vår ref.: 3745-1-15 Dato: 26.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	As Fagertun Villakomplex
Organisasjonsnr:	933090116
Aksjonær:	Bakkene Eiendom AS
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	15
Aksjeboenhetsnumer:	
Adresse:	Gabelsgt 37 B, 0272 OSLO
Aksjenummer:	180-182
Gnr.	211
Bnr.	116

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

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

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

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. 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:	759,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	71 804 ,-
Gjeld:	0 ,-

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

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

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

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

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

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med selskapets styreleder.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

V E D T E K T E R

For

A/S Fagertun Villakomplex

Lydende pr. 8. januar, 2021

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

Stiftet 1917 - Organisasjonsnummer 933 090 116

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

§ 2 Selskapets forretningskontor er i Oslo.

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

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

§ 5 Meddelelse til aksjonærene skjer ikke i offentlige tidender.

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

Gabelsgate 37A

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

Gabels gate 37 B

2. etasje: leiligheten over garasjene 3 aksjer

Gabels gate 39

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

Ved stemmeavgivning gjelder èn stemme per leilighet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Unnlatelse av 5 etterkomme nærværende bestemmelse betraktes som vesentlig mislighold.

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

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

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

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

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

Innkalling til

ordinær generalforsamling

i

Fagertun Villakomplex AS (FV)

Tirsdag 9. juni kl. 1800

Gabelsgate 37/39, 0272 Oslo

NB! Møtet finner sted på Gabelshus, Gabels gate 16

Stiftet 27. februar 1917

Org. Nr. 933 090 116

Sak 1 – Godkjennelse av innkalling

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

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

Sak 4/5 – Årsoppgjøret for regnskapsåret 2025 (se vedlegg), fastsettelse av resultatregnskap og balanse og bruk av overskudd/underskudd

Sak 6 – Saker til orientering

6.1 Felleskostnader

- Styret orienterer.

6.2 Hybelsaken

- § 7 i vedtektene. I forrige generalforsamling ble styret pålagt og fikk et mandat til å sjekke gyldigheten av § 7 ved å legge saken frem for en ny advokat, fordi noen av aksjonærene hevdet at vedtekten gikk på tvers av borettslagsloven, og dermed ikke var gyldig. Vi har fra begge advokatene, advokat Runa Skrove Falch og advokat Kristoffer Aasebø, fått bekreftet at § 7 er gyldig. Styret anser saken som ferdig behandlet.
- Referer til pkt. 4/5 for regnskapsåret 2025 og advokatutgifter. I tillegg er det påløpt juridiske kostnader i 2026. Styret orienterer.

6.3 Status vedlikehold

- Oppussing av siste baktrapp
- Forankring av mur hos Nille og Christen Harr
- Sikring av gesims over gangareal i gårdsrom
- Atom Rørleggerbedrift AS – tapper ned hele anlegget for å bytte kraner hos enkelte aksjonær som har bedt om å skifte kraner. Revidert pris for den enkelte oversendes og gjennomføring før sommeren

6.4. Villvinen

- Til glede eller ikke? Villvinen er vakker, men Elisabeth Lampe lurer på om den forårsaker råte og skader på fasaden.

6.5. Ny aksjonær og eier av «vaktmesterleiligheten», Bakkene Eiendom v/ Sindre Bakkene

- Styret orienterer om status.

6.6 Brannhydranten.

- Styret orienterer om prosessen forut for plassering.

6.7. Gartner og vaktmester

- Hagegruppen v/ Marianne Hausken orienterer om hagearbeidet og styret orienterer om vaktmester.

Sak 7 – Saker for vedtak

7.1 Godtgjørelse til styret

- På generalforsamlingen i 2025 ble det vedtatt at styret fikk en godtgjørelse på til sammen 30 000 kroner, og da likt fordelt mellom styreleder og økonomiansvarlig. Styrets innstilling er at denne ordningen fortsetter og vedtas for styreåret 2026. Ingen økninger i forhold til endring i konsumprisindeksen.

Vedtak: Saksfremstilling vedtas
Flertallskrav: Alminnelig flertall

7.2 Vedtektsendring § 8 - tillegg

- Dagens § 8 i våre vedtekter
  - Transport av aksjer må godkjennes av selskapets styre for at ervervelsen kan betinge fortrinnsrett til leie av leilighet. Ervervelse av aksjer ved arv skal på samme måte godkjennes av styret, dog ikke når arvingen er et barn, barnebarn eller foreldre.
- Forslag til ny § 8 i våre vedtekter
  - Transport av aksjer må godkjennes av selskapets styre for at ervervelsen kan betinge fortrinnsrett til leie av leilighet. Ervervelse av aksjer ved arv skal på samme måte godkjennes av styret, dog ikke når arvingen er et barn, barnebarn eller foreldre. **Ved transport av aksjer skal ny eier som vilkår for styrets godkjenning, skriftlig bekrefte at vedtektene er lest, forstått og akseptert.**
- Bakgrunnen for endringen
  - Styret vil understreke at vedtektenes § 8, som krever styrets godkjenning av aksjeoverdragelse for at ervervet skal gi fortrinnsrett til leie av leilighet, vil bli praktisert ved fremtidige eierskifter av leiligheten. Dette er en plikt styret har etter vedtektene, og en nødvendig del av å sikre at alle aksjeeiere behandles likt, og at vedtektene håndheves konsekvent.
  - Derfor ønsker styret ved fremtidige eierskifter at nye eiere skriftlig bekrefter at vedtektene etterleves. Dette er saklig begrunnet i selskapets interesse i å

forebygge vedtektsbrudd, sikre forutsigbarhet, og ivareta bomiljø og boligformål.

Vedtak: Saksfremstilling vedtas
Flertallskrav: Vedtas med 2/3 flertall

Styret viser for ordens skyld til aksjelovens ordlyd i § 5-18(1):

«Beslutning om å endre vedtektene treffes av generalforsamlingen, hvis ikke noe annet er fastsatt i lov. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredeler så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.»

7.3 Vedtektsendring § 9 - tillegg

- Dagens § 9 i våre vedtekter – første linje
    - Leieboerne besørger og bekoster selv oppussing og vedlikehold av leilighetene.
- Forslag til ny § 9 i våre vedtekter – første del
    - Leieboerne besørger og bekoster selv oppussing og vedlikehold av leilighetene. **Dette omfatter også innvendig og utvendig vedlikehold av vinduer og dører som hører til den enkelte leilighet.**
- Bakgrunnen for endringen
    - De siste 15–20 årene har Fagertun Villakomplex AS (FV) praktisert at den enkelte aksjonær/leieboer selv har hatt ansvar for løpende vedlikehold av vinduer som hører til egen leilighet, også utvendig. Bakgrunnen er blant annet at tilstanden på vinduene varierer betydelig fra leilighet til leilighet, og at behovet for vedlikehold derfor ikke nødvendigvis oppstår likt for alle.
    - Siste felles oppgradering av vinduer hadde vi i 2020 av firmaet Alfa & Blikk Bygg AS, som bestod hovedsakelig av maling av vinduene utvendig. Dette ble koordinert av styret og arbeidet fulgte de retningslinjer vi ga til firmaet. Arbeidet ble gjennomført. Et par av aksjonærene valgte egne løsninger på arbeidet, men retningslinjene ble fulgt.
    - Styret ser behov for å tydeliggjøre ansvarsfordelingen i vedtektene. Som boligaksjeselskap er FV i hovedsak underlagt borettslagsloven. I alle tilfeller åpner borettslagslovens vedlikeholds regler for at vedlikeholdsplikten kan fastlegges nærmere i vedtektene. Formålet med endringen er derfor å bringe vedtektene i samsvar med langvarig praksis, skape forutsigbarhet og sikre at tiltak på vinduer og dører skjer på en måte som ivaretar bygningens helhetlige uttrykk og tekniske standard.
    - Forslaget gjelder generelt og likt for alle leiligheter.

Det har kommet forslag om å sjekke ut hvilke støtteordninger for vedlikehold/utskiftninger av vinduer som vårt FV kan søke på, som for eksempel fra Oslo kommune og Byantikvaren. Dette må i så fall undersøkes mer.

Vedtak: Saksfremstilling vedtas
Flertallskrav: Vedtas med 2/3 flertall

Sak 8 – Valg av styre

Nr. 37

Andreas – gjenvalg

Beate – gjenvalg

Hasse – vara – gjenvalg

Nr. 39

Kyrre – gjenvalg

Henning – gjenvalg

Beate Palkin Krøkje – vara - ny

AS FAGERTUN VILLAKOMPLEX
ORG.NR. 933090116, KLIENTNR. 3745

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 167 850	1 098 888	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 167 850**	**1 098 888**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	0	0	0
Styrehonorar	4	-30 000	0	0	0
Avskrivninger	9, 10	-129 928	-122 863	0	0
Forretningsførerhonorar		-40 518	-38 959	0	0
Konsulenthonorar		-133 671	-54 286	0	0
Drift og vedlikehold	5	-598 802	-222 475	0	0
Forsikringer		-256 952	-232 224	0	0
Kommunale avgifter	6	-421 898	-376 131	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-116 523	-110 196	0	0
Andre driftskostnader	7	-183 808	-194 368	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 916 329**	**-1 351 501**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**-748 479**	**-252 613**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	160 615	161 354	0	0
Finanskostnader		0	-38	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**160 615**	**161 316**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-587 864**	**-91 297**	**0**	**0**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-587 864	-91 297		

AS FAGERTUN VILLAKOMPLEX
ORG.NR. 933090116, KLIENTNR. 3745

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	9	708 472	715 628
Andre varige driftsmidler	10	613 858	736 630
Aksjer og andeler	11	2 704 404	2 770 660
SUM ANLEGGSMIDLER		**4 026 734**	**4 222 918**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		140	536
Forskuddsbetalte kostnader		75 910	182 652
Andre kortsiktige fordringer	12	8 344	7 438
Driftskonto OBOS-banken		9 753	210 321
Sparekonto OBOS-banken		15 073	14 511
SUM OMLØPSMIDLER		**109 220**	**415 458**
SUM EIENDELER		**4 135 954**	**4 638 377**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	13	182 000	182 000
Opptjent egenkapital		3 816 138	4 404 002
SUM EGENKAPITAL		**3 998 138**	**4 586 002**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 802	4 124
Leverandørgjeld		75 616	26 092
Energiavregning	14	53 399	22 158
SUM KORTSIKTIG GJELD		**137 816**	**52 374**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 135 954**	**4 638 377**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i As Fagertun Villakomplex

Henning Cook Kyrre Joachim Klette Beate Christin Jacobsen

Andreas Teilman

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	752 546
Garasje	38 547
Bredbånd	115 626
Eiendomsskatt	209 501
Parkering	51 630
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 167 850**

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 230**

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 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-30 000
SUM STYREHONORAR	**-30 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-265

NOTE 5

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-240 599
Drift/vedlikehold elektro	-42 620
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-114 188
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-94 532
Drift/vedlikehold brannsikring	-51 023
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-40 079
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 980
Kostnader dugnader	-782
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-598 802**

NOTE 6

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-169 258
Vann- og avløpsgebyr	-149 992
Feie- og tilsynsgebyr	-3 645
Renovasjonsgebyr	-99 003
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-421 898**

NOTE 7

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 545
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 616
Annet driftsmateriale	-1 083
Vaktmestertjenester	-54 200
Vakthold	-7 935
Renhold ved firmaer	-82 470
Snørydding	-11 793
Andre driftskostnader	-322
Andre kostnader tillitsvalgte	-265
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 320
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-1 059
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-183 808**

NOTE 8

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	25 383
Renter av driftskonto i OBOS-banken	926
Renter av sparekonto i OBOS-banken	562
Andre renteinntekter	133 744
SUM FINANSINNTEKTER	**160 615**

NOTE 9

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	715 628	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-7 156	
		708 472
SUM BYGNINGER		**708 472**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER BYGNINGER	**-7 156**

Tomten er kjøpt.
Gnr.211/bnr.116
Fra 2025 avskrives bygninger med 1 % per år.

NOTE 10

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varmepumpe		
Kostpris	215 772	
Tilgang 2015	1 626 622	
Avskrevet tidligere	-1 105 764	
Avskrevet i år	-122 772	
		613 858
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**613 858**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER VARIGE DRIFTSMIDLER	**-122 772**

NOTE 11

AKSJER OG ANDELER

Selskapet har VPS-konto hos Fondsfinans Kapitalforvaltning. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Kostpris per 31.12.25 er kr 2 704 404.

NOTE 12

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	8 344
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**8 344**

NOTE 13
AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	182 000
SUM AKSJEKAPITAL	**182 000**

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

NOTE 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-309 389
Strøm el-bil	-17 210
SUM INNTEKTER	**-326 599**

KOSTNADER

Strøm	273 201
SUM KOSTNADER	**273 201**

SUM ENERGIAVREGNING	**-53 399**

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

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

PROTOKOLL

Ordinær generalforsamling i Fagertun Villakomplex AS (FV)

Dato: 9. juni 2026

Tid: kl. 18:00

Sted: Gabelshus, Gabels gate 16, Oslo

Sak 1 – Godkjennelse av innkalling

Vedtak: Innkallingen ble godkjent.

Sak 2 – Åpning av møtet

Fortegnelse over fremmøtte aksjonærer og fullmakter ble gjennomgått.
Til stede: 12 aksjonærer, i tillegg 3 ved fullmakt; Norseth/Liddle, Hjemdal og Bakkene.
Samtlige 15 stemmeberettigede var dermed representert.

Sak 3 – Valg

Ordstyrer: Henning Cook

Protokollfører: Andreas Teilman

To signaturer: Elisabeth Lampe / Nille Harr

Vedtak: Godkjent

Sak 4/5 – Årsoppgjør 2025

Andreas Teilman redegjorde for FVs inntekter, kostnader og balanse.

Vedtak: Årsregnskap og balanse godkjent. Resultatet disponeres i samsvar med styrets forslag.

Sak 6 – Orienteringssaker

Styret orienterte om felleskostnader, hybelsaken, vedlikehold, villvin, ny aksjonær, brannhydrant og vaktmesterdrift. Marianne Hausken orienterte om hagearbeidet.

Vedtak: Felleskostnadene økes med 5% for 2027.

13 stemmer for, 2 stemmer mot. Vedtatt med ordinært flertall.

Sak 7 – Vedtakssaker

7.1 Godtgjørelse til styret

På generalforsamlingen i 2025 ble det vedtatt at styret fikk en godtgjørelse på til sammen 30 000 kroner, og da likt fordelt mellom styreleder og økonomiansvarlig. Styrets innstilling er at denne ordningen fortsetter og vedtas for styreåret 2026. Ingen økninger i forhold til endring i konsumprisindeksen.

14 stemmer for, 1 stemme mot. Vedtatt med ordinært flertall.

7.2 Vedtektsendring §8:

Transport av aksjer må godkjennes av selskapets styre for at ervervelsen kan betinge fortrinnsrett til leie av leilighet. Ervervelse av aksjer ved arv skal på samme måte godkjennes av styret, dog ikke når arvingen er et barn, barnebarn eller foreldre. **Ved transport av aksjer skal ny eier som vilkår for styrets godkjenning, skriftlig bekrefte at vedtektene er lest, forstått og akseptert.**

10 stemmer for, 5 stemmer mot. Kravet om 2/3 flertall etter aksjeloven § 5-18 var oppfylt, og forslaget ble vedtatt.

Aksjonær Degrell/Sørensen hadde følgende protokolltilførsel:

«Vi mener at § 7 i vedtektene som setter begrensninger i adgangen til å leie ut mer enn 1 hybel er ulovlig og at en eventuell skriftlig bekreftelse av at vedtektene er lest, forstått og akseptert, ikke kan anses som en bekreftelse på at man aksepterer § 7 i vedtektene. I alle tilfeller kan det ikke anses som en bekreftelse på at man er enig i at endringene i § 7 får tilbakevirkende kraft på hybler etablert før vedtektene ble vedtatt.»

Styret bemerker følgende:

«Dagens § 7 i vedtektene ble foreslått av styret for generalforsamlingen i 2013 med Hans Degrell som styremedlem. Forslaget ble enstemmig vedtatt.»

«I fjorårets generalforsamling ble styret pålagt, og fikk mandat til å sjekke gyldigheten av § 7 ved å legge saken frem for en ny advokat, fordi noen av aksjonærene hevdet at vedtekten gikk på tvers av borettslagsloven, og dermed ikke var gyldig. Vi har fra begge advokatene, advokat Runa Skrove Falch og advokat Kristoffer Aasebø, fått bekreftet at § 7 er gyldig. Styret anser saken som ferdig behandlet.»

7.3 Vedtektsendring §9 – første del:

Leieboerne besørger og bekoster selv oppussing og vedlikehold av leilighetene. **Dette omfatter også innvendig og utvendig vedlikehold av vinduer og dører som hører til den enkelte leilighet.**

Styret viser for øvrig til borettslagsloven:

§ 5-12. *Vedlikehald o.a. frå andelseigaren*

(1) Andelseigaren skal halde bustaden i forsvarleg stand.

(2) Andelseigaren skal halde ved like slikt som vindauge, røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i bustaden.

(3) Vedlikehaldet femner òg om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skiljevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar, men ikkje utskifting av vindauge og ytterdører til bustaden, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, berande veggkonstruksjonar og røyr eller leidningar som er bygde inn i berande konstruksjonar.

(4) Vedlikehaldsplikta gjeld òg utbetring av tilfeldig skade.

(5) I vedtektene kan vedlikehaldsplikta fastleggjast annleis enn det som går fram av paragrafen her. Ein andelseigar kan òg gjere avtale med laget om anna fastlegging av plikta.

8 stemmer for, 6 stemmer mot og 1 blank. Kravet om 2/3 flertall etter aksjeloven § 5-18 var ikke oppfylt, og forslaget falt.

Det ble for øvrig avtalt at Beate Jacobsen gjør undersøkelser mht hvilke støtteordninger som finnes for rehabilitering av vinduer, og Hans Degrell undersøker om FV kan få gjennomført en tilstandsrapport av vinduene uten kostnad for FV.

Sak 8 – Styrevalg

Valgene ble gjennomført i tråd med innstillingen.

Nr. 37

Andreas Teilman – gjenvalg

Beate Jacobsen – gjenvalg

Hans Degrell – vara – gjenvalg

Nr. 39

Kyrre Klette – gjenvalg

Henning Cook – gjenvalg

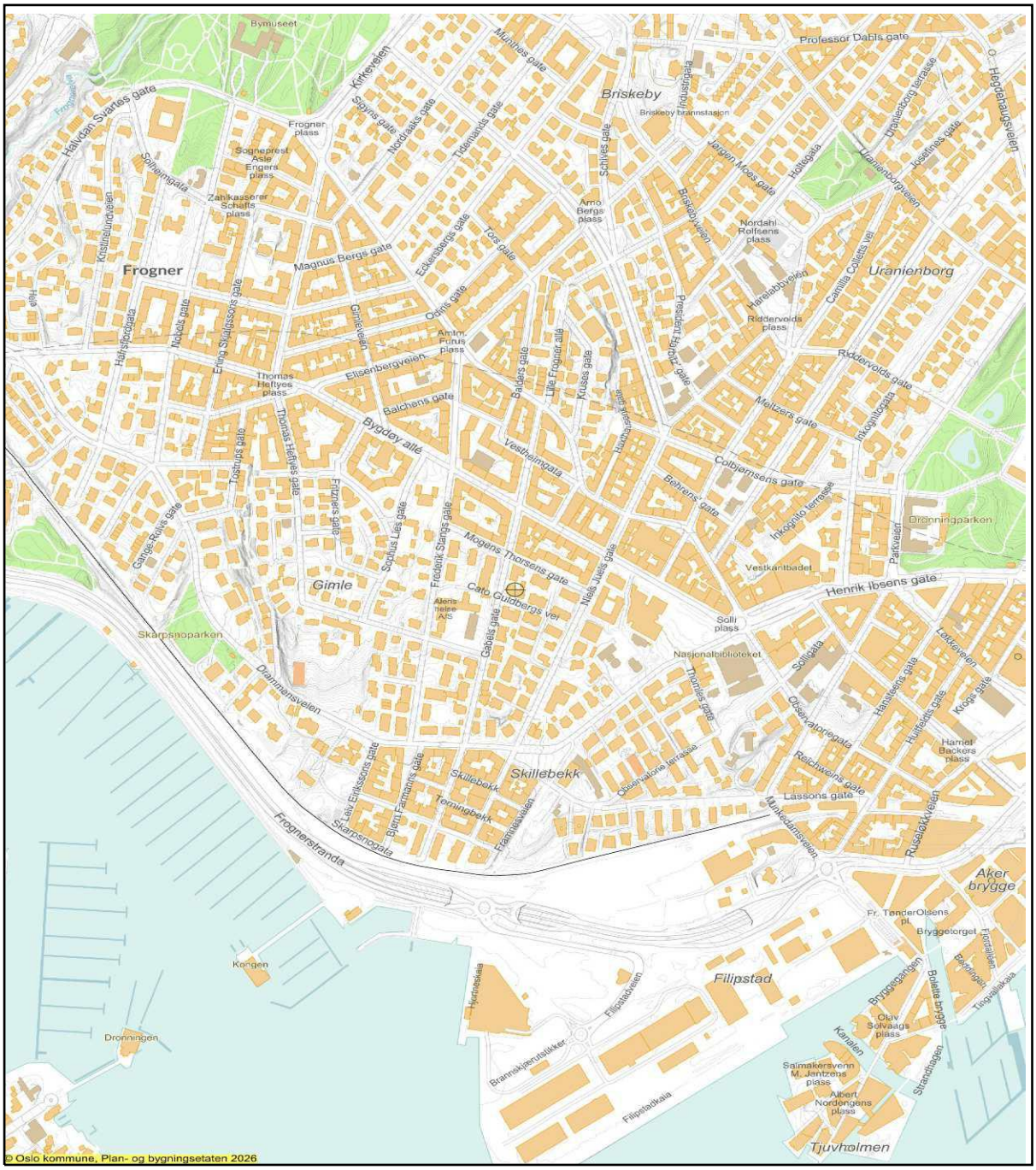
Beate Palkin Krøkje – vara - ny

AT

Oversiktskart

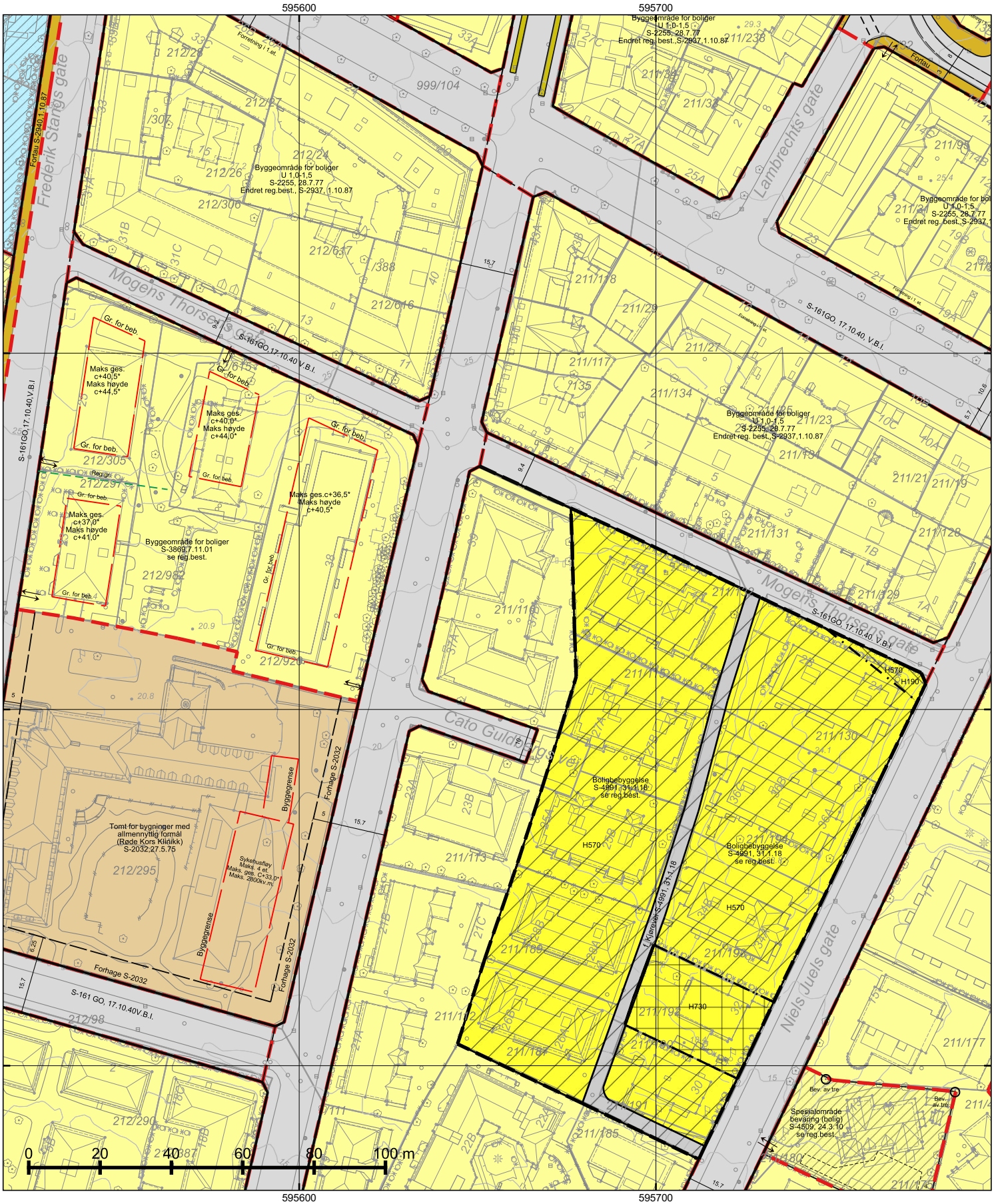
Adr.: Gabels gate 37 A

Gnr bnr : 211 / 116



Dato: 26.10.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

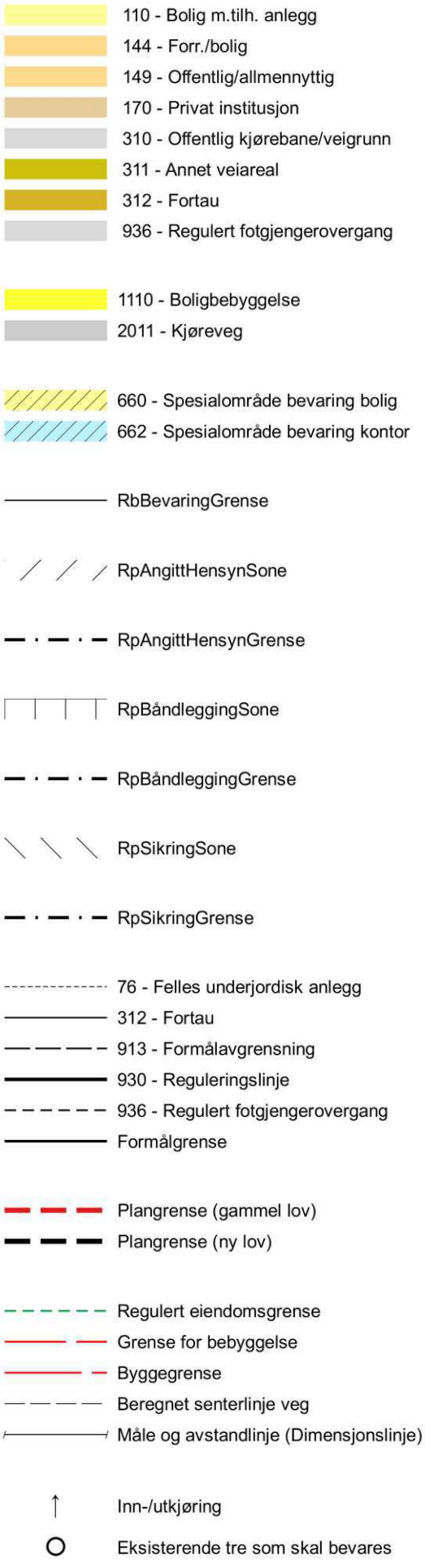
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

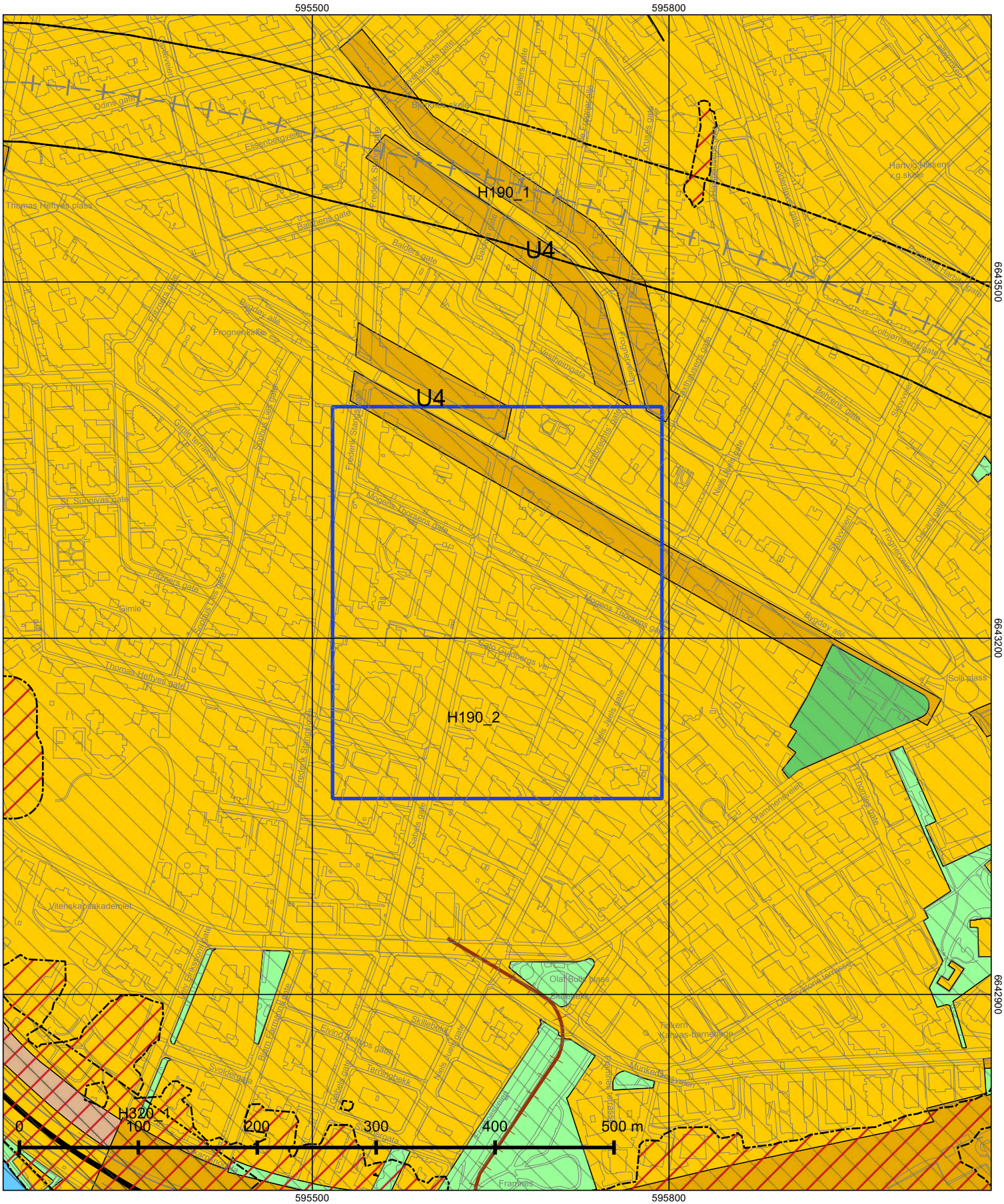
PlottID/Best.nr: 164467/ 86541943
Adresse: Gabels gate 37
Gnr/Bnr: 211/116
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164467/86541943
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 26.10.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86541943
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 211, BNR. 116.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 211, bnr. 116.

GNR. 211 BNR. 116

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.05.1907.

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

2262 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

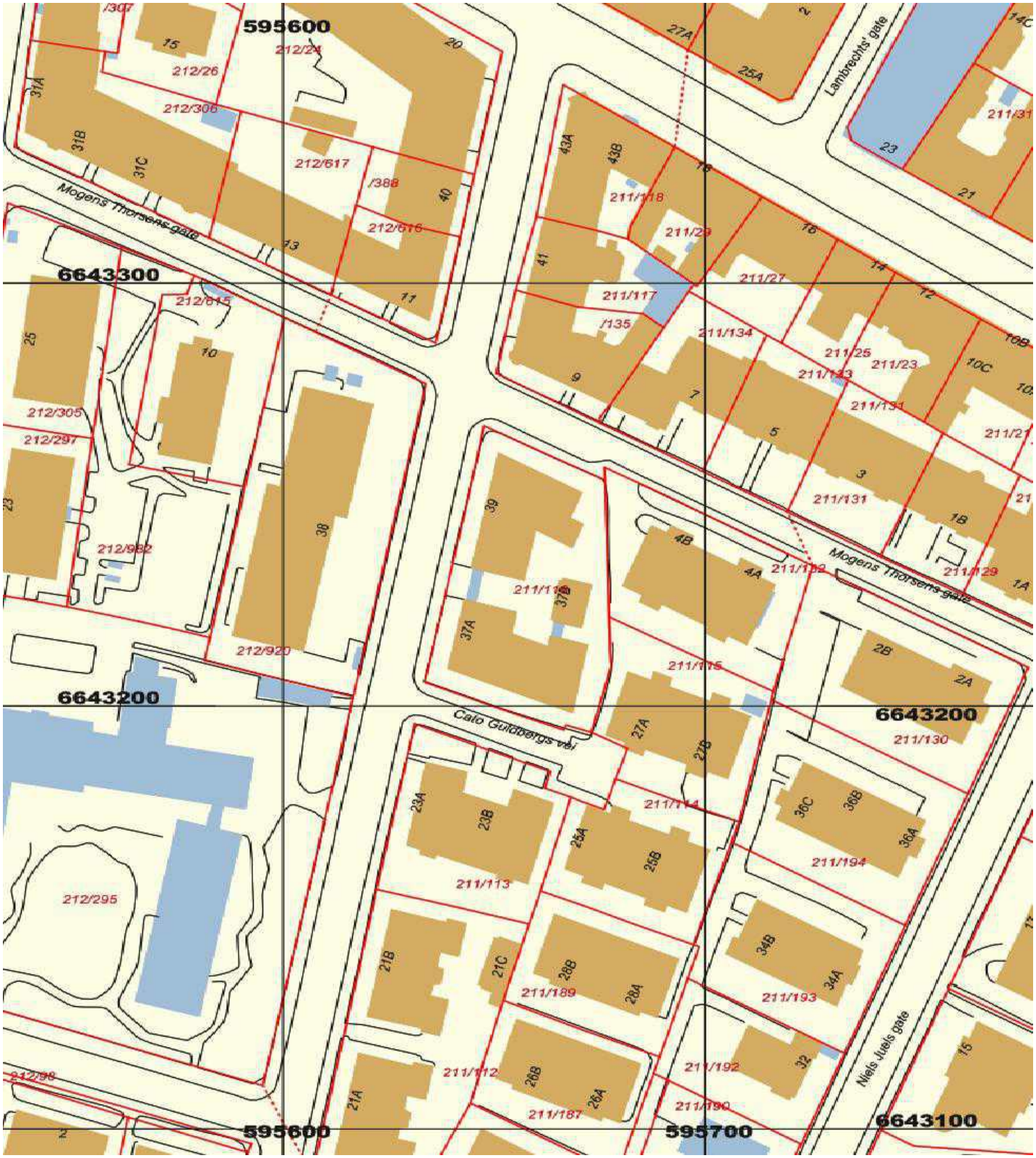
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

233-1914.

Anmeldelse.
6 Leiligheter.

870
7

665
1917

Expeditions-Dokument

angaaende 2 vaaningshus og garagebygning

paa Matr.-No. 39 Sabels gt.

Indleveret 27 april 1914. Attesteret 3die Novbr. 1919

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, ~~samt Vand- og Klokvæsenet, til Afgivelse af de i § 30 omhandlede Bestemmelser.~~ Situationsplan findes paa Kt. 2

Kristiania den 30te April 1917

O. Bjelke Hetterman

754
1917

Plandelen er ufuldstændig udfyldt. Kan ikke se at saa lidet som 6 leiligheter skal være tilstrækkelig. Grunden er dog saa liten at den ikke kan bebygges videre. Reguleringsbestemmelser foreligger:

Gabels gate ret linje fra Thorvald Meyers gate opover paa cirka 150 m med stigning 1:23.2 til Magnus Thomsens gate videre paa cirka 24.0

Magnus Thomsens gate fra Gabels gate midtlinje paa cirka ca. 23.7 med fald 1:36.5 til Sibbern Jensens gate videre paa cirka 19.6

Ny gate (gl. Akersgt.) fra Gabels gates midtlinje paa cirka 20.5 med fald 1:92.8

NEDFOTOGRAFERT 19 X

FAGERTUN VILLAKOMPLEKS. GABELS GATE 39.

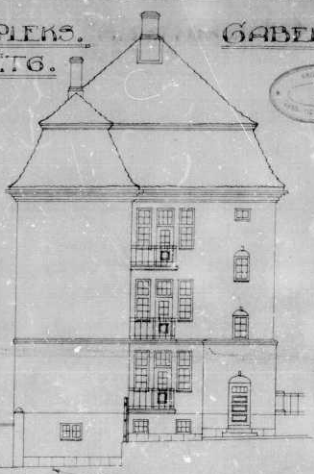
PLAN AV 2DEN OG 3DIE ETG.

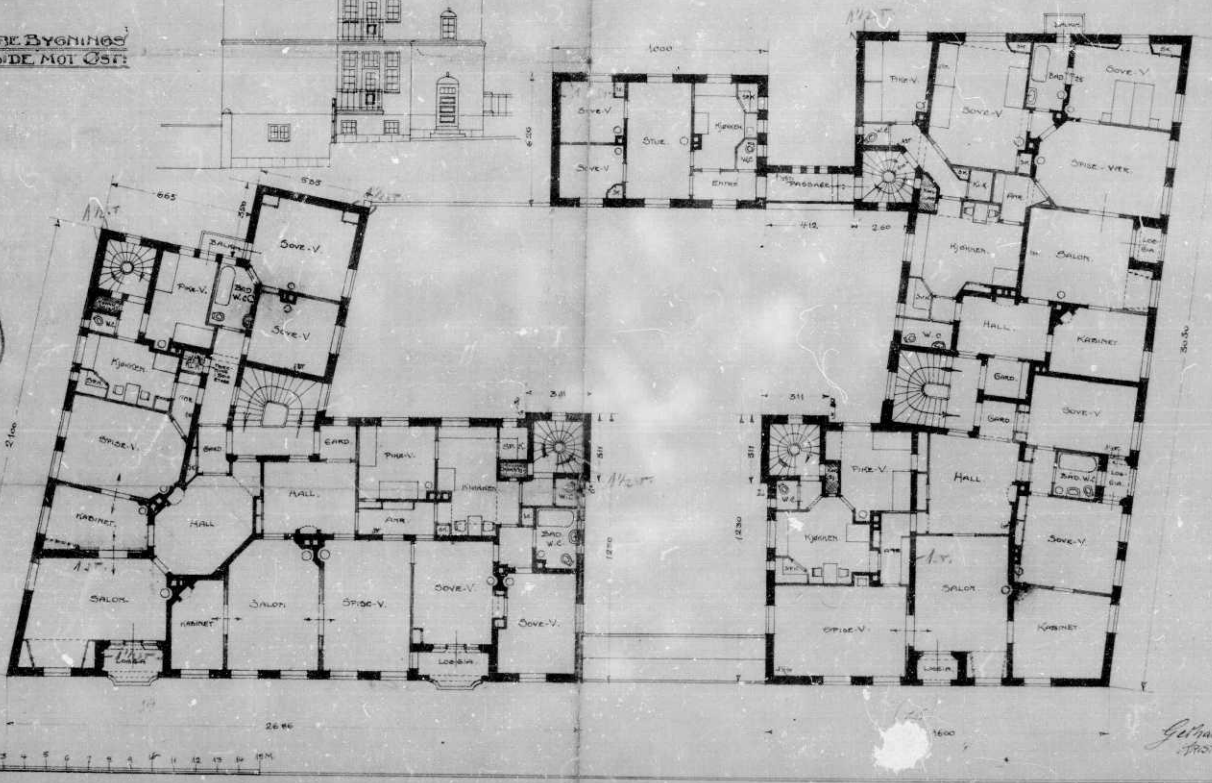
BLAD. 3.

MÅLESTOK: 1:100.

NB! DE INDVENDIGE MURE FÅR I 2DEN ETG. SAMME TYKKELSER SOM I 1STE ETAGE.

NORDRE BYGNINGS TVERSIDE MOT ØST.





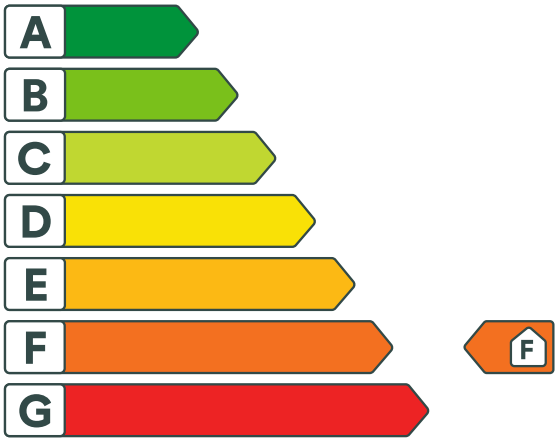
1:100.

Gerhard Fischer arkitekt
Kristiania 1 Mars 1917

Energiattest



Adresse **Gabels gate 37B, 0272 OSLO**	
Dato for energimerking **28.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-376115**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81360103**
Gårdsnummer **211**	Bruksnummer **116**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1919**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **80,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **77,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **249,02**

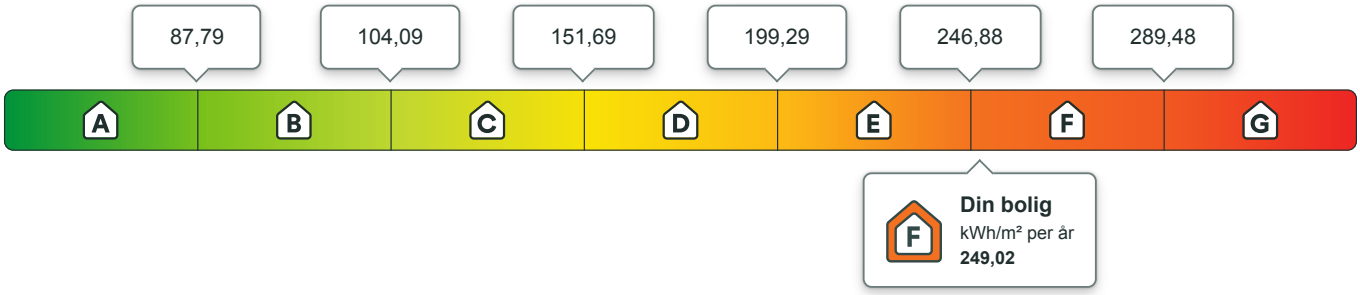
Gabels gate 37B, 0272 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
19 174,37	**249,02**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Gabels gate 37B, 0272 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Gabels gate 37B, 0272 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: 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 7: 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 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: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 på varmeanlegg

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 17: 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 utendørs

Tiltak 18: 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 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Gabels gate 37B

Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 310 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	12 min 0.9 km	
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	14 min 1.2 km	
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	25 min 2 km	
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	6 min 2.3 km	
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km	
Hartvig Nissens skole 630 elever	9 min 0.7 km	
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	11 min 0.9 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Skillebekk barnehage (1-5 år) 70 barn	6 min 0.5 km
Portnerboligen naturbarnehage (2-5... 34 barn	7 min 0.5 km
Betha Thorsens Kanvas-barnehage (0... 105 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bygdøy Allé	4 min
Coop Extra Gimle	4 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

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

SPORT

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

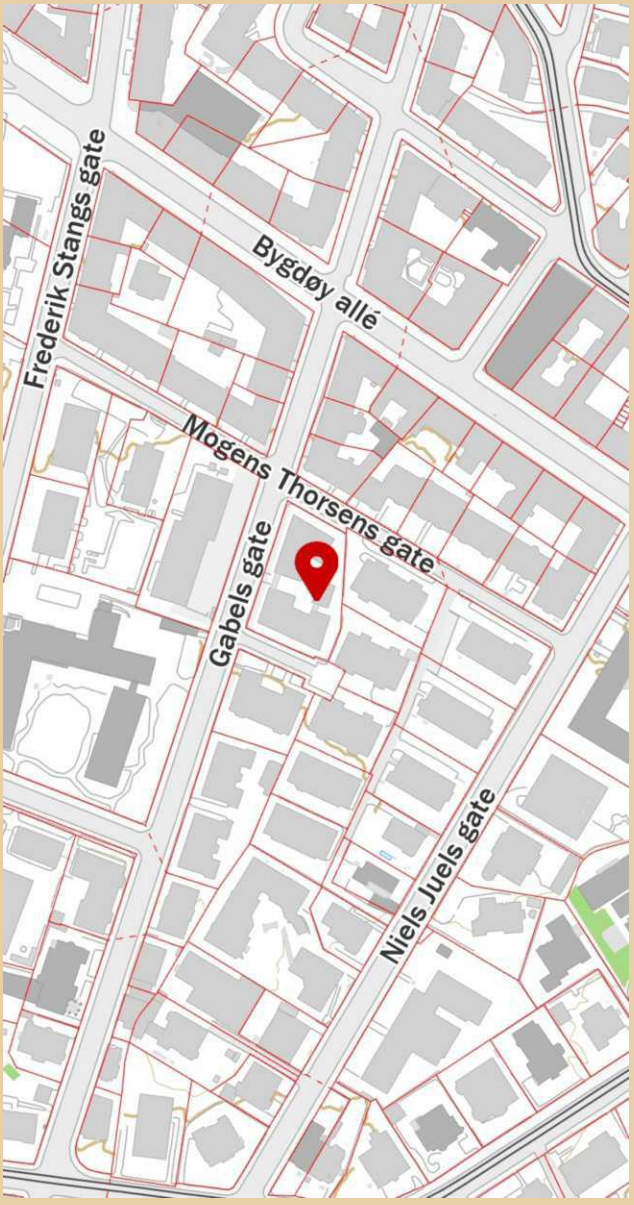
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Egen bil



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 37B, 0272 Oslo
Gnr. 211, Bnr. 116, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
7260133

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Chris Skoug Ødegaard

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

E-post: chris.odegaard@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater