PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

GABELS GATE 47 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Gabels gate 47 B, 0262 OSLO

OSLO kommune

gnr. 211, bnr. 121, snr. 41

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 21.04.2026 **Rapportdato:** 24.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-26108 **Eiendomsverdi ref nr:** WS3295

Autorisert foretak: M-Takst AS

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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

M-Takst AS

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Typisk teglsteinsbygård for området med bærende konstruksjoner, fasader, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Utvendige fasader er pusset og malt. Flat takkonstruksjon tekket med papp/folie. Bygningen er oppført over 6 etasjer med kjelleretasje i tillegg. Fundamentert med støpt såle til antatt faste masser/fjell.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

–

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

–

Selger opplyser følgende angående oppussing:

I mitt eie:
2024: Gjort av snekker: Lagt nytt gulv, sparklet og malt alle vegger, byttet alt av lister og innerdører.
Diverse el arbeid i alle rom med unntak av bad.

I regi av tidligere eier (info fra egenerklæring tidligere eier)
2020: Totalrenovering av bad, av Ullevål Rørservice AS, høsten 2020
2023: IKEA kjøkkeninnredning fra 2023, montert av Montera

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1940

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har lyse laminatgulv, malte slette vegg- og takflater.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,61 m.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler, dusjhjørne, veggmontert servantskap og toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Bad pusset opp i 2021 av Ullevål Rørservice AS og det foreligger signert samsvarserklæring fra rørlegger. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Ikea med mørke finérte fronter, overskap med benkebelysning og plater på vegg. Lys laminat benkeplate med planlimt kompositttvask og ett-greps armatur i sort. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøl/frys, stekeovn og avtrekksvifte fra Ikea samt platetopp fra AEG.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av både kobber og rør i rør system.
Vannfordelerskap med stoppekraner er plassert på badet.
Synlig avløpsrør i plast.
Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon med tilluft via ventiler i vinduskarmer.
Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.
Opplegg for vaskemaskin på badet.
Varmtvannstank på 117L fra 2014 er plassert i benkeskap på kjøkkenet.
Dørcallinganlegg med porttelefon.
Det er personheis i bygget.
Sikringsskap plassert i felles oppgang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
32A Overspenningsvern og 7 fordelingskurser.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

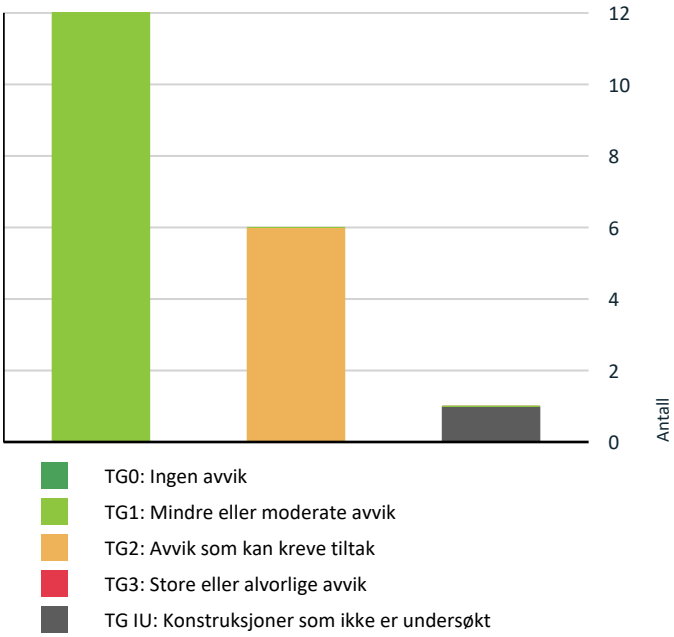
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Godkjente byggetegninger er vanskelige å tyde slik at sjaktplasseringer mellom enheter og mellom enheter og fellesarealer er vurdert på stedet og ikke verifisert igjennom byggetegninger. Det vil derfor kunne være mindre avvik i arealet som følge av dette.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Himmelretning i rapport og planskisse er kun ment som tilleggsinformasjon, og himmelretning bør alltid kontrolleres av interessenter.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

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

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og balkongdør	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1940

Standard
Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater. Ny oppusset leilighet.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og balkongdør

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1987 og 1993 (stue)
Vinduene er innadslående og vippevindu i stuen.

Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass, produsert i 1987.
Døren er utadslående.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert avvik på vinduene og balkongdøren grunnet alder, harde tettepakninger, redusert funksjon og isolasjonsevne samt noe utvendig slitasje.
Det store soveromsvinduet er noe tungt å lukke.
Lås låsebolt på balkongdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av vinduer og balkongdør på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.
Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Finért inngangsdør i tre med brann B-30 og 35dB lydklassifisering.
Døren er innadslående.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong, gulvdekke med rillede terrassebord og pusset og malt rekkverk med blomsterkasser.

–

Rekkverkshøyden er målt til ca 0,77 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har lyse laminatgulv, malte slette vegg- og takflater.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,61 m.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av støpt betong.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 5 mm i entré og på kjøkkenet, ca 10 mm på det minste soverommet, ca 15 mm i stuen og ca 17 mm på hovedsoverom.

Kontrollene er utført med streklaser plassert ved dørterskel og det er foretatt målinger ca per 2 m mot hjørner og i senter av rommet. Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

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

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

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pusset og malt pipeløp i stuen.

–

Leiligheten har ingen tilkoblede ildsteder og er derfor kun beskrevet og ikke vurdert.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte/lakkerte profilerte innerdører med dempelist på karmer.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler, dusjhjørne, veggmontert servantskap og toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Bad pusset opp i 2021 av Ullevål Rørservice AS og det foreligger signert samsvarserklæring fra rørlegger. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Grå 30x60cm fliser på vegger og innkassinger.
Hvitmalt slett takflate med innfelte downlights.

–

Selger opplyser at downlights er montert uten spottekasser slik at det kan forekomme at det drysser ned støv/puss via downlights.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Grå 30x60cm fliser på gulvet og nedsenket dusjnisje med mosaikkfliser.

–

Det er målt ca 35 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås plassert i dusjsonen.
Opplyst bruk av sveisemembran på gulvet.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innfellbare dusjvegger og termostatstyrt dusjbatteri i krom med både hånd- og regnfallsdusj.
Vegghengt servantskap med heldekkende vask og ett-greps armatur i krom.
Veggmontert speil med belysning.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig oppdriftsventilasjon via ventil.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet har kun naturlig avtrekk som er å ansees som en dårligere ventilasjonsløsning i forhold til mekanisk avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Avtrekk av denne typen er en relativ vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder og kan oppleves som noe dårligere enn mekanisk avtrekk. For montering av mekanisk avtrekk må dette avklares med styret da det kan være vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt boring av hull i tilstøtende rom til badet grunnet veggenes oppbygning. Disse er i betong/murverk.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Ikea med mørke finérte fronter, overskap med benkebelysning og plater på vegg. Lys laminat benkeplate med planlimt kompositttvask og ett-greps armatur i sort. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøl/frys, stekeovn og avtrekksvifte fra Ikea samt platetopp fra AEG.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert avtrekksvifte med kullfilter i overskap.
Veggventil til sjakt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet har kun kullfilter/omluft og ikke avtrekk ført ut av bygget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for kjøkkenavtrekk med kullfilter genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard 3600:2018. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn avtrekk ført ut av bygget. Kullfilter bør skiftes med jevne mellomrom iht leverandørens anbefalinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av både kobber og rør i rør system.
Vannfordelerskap med stoppekraner er plassert på badet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannrør av kobber.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Tilstandsrapport



Kobberrør med stoppkran i garderobeskap på det minste soverommet.



Kobberrør med stoppekran under overskap på kjøkkenet.



Stoppekran plassert inne i benkeskap på kjøkken under vask.



Fordelerskap med stoppekraner på badet.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon med tilluft via ventiler i vinduskarmer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg er relativt vanlig i slike bygg/bygårder, men er å anse som en dårligere form for ventilasjon sammenliknet med dagens mekaniske ventilasjonssystemer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn mekanisk avtrekk da den er utsatt for kondens og svartsopp problematikk. For montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i vedtekter om det lar seg montere.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.
Opplegg for vaskemaskin på badet.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på 117L fra 2014 er plassert i benkeskap på kjøkkenet.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Dørcallinganlegg med porttelefon.
Det er personheis i bygget.

–

Callinganlegg og heis vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i felles oppgang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
32A Overspenningsvern og 7 fordelingskurser.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Jeg er usikker på når det ble totalt rehabilitert.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Alle i min tid er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

   Ja, se samsvarserklæringer for beskrivelse.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Fikk tilsyn 2025 alle feilene ble rettet i 2025.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei, ikke opplevd dette

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

Generelt om anlegget

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

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

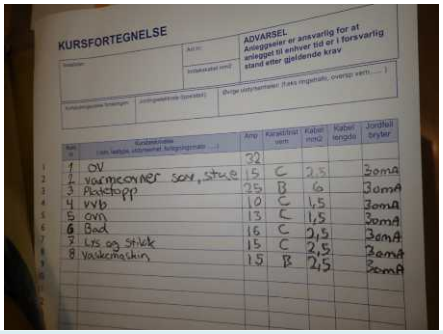
Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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

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

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





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

–

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

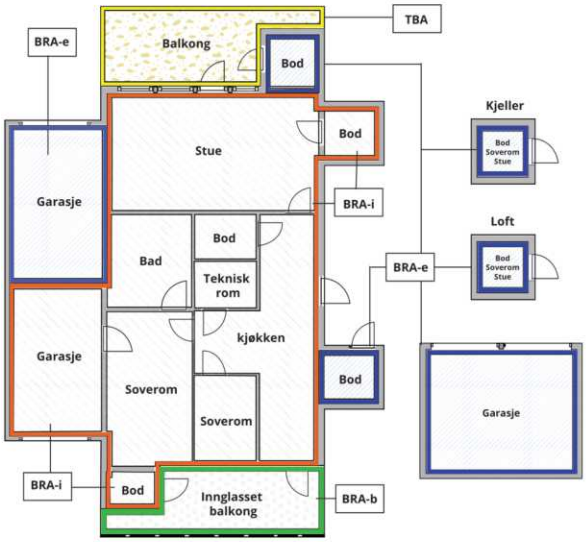
Hva er måleverdig areal?

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)**
4. Etasje	60			60	3
Kjellerboder		7		7	
SUM	**60**	**7**			**3**
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, bad, kjøkken, soverom, soverom 2, stue		
Kjellerboder		Bod, bod 2	

Kommentar

Utgang til sydvest-vendt balkong på ca 3 m2 fra stuen.

Leiligheten disponerer to kjellerboder på henholdsvis ca 1,7 m2 og 5 m2.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten samt arealer som åpen balkong/terrasse ol er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente byggetegninger er vanskelige å tyde slik at sjaktplasseringer mellom enheter og mellom enheter og fellesarealer er vurdert på stedet og ikke verifisert igjennom byggetegninger. Det vil derfor kunne være mindre avvik i arealet som følge av dette.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Sondre Strøm	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	211	121		41	1672 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Gabels gate 47 B

Hjemmelshaver
Strøm Sondre

Boligselskap
Sameiet Gabels gate 47B

Eierandel
76 / 4413

Organisasjonsnr
983492316

Felles formue
Kr. 10 493 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 46 608

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Sameiet Gabels gate 47B i Bydel Frogner.
Tre-roms leilighet med separat kjøkken og balkong beliggende i byggets 4. etasje. Adkomst via både heis og trapp. Leiligheten har en attraktiv og populær beliggenhet på Frogner med kort vei til det meste av servicetilbud, fasiliteter og parkområder. Både buss og bytrikk i gangavstand. Det er gangavstand til både sentrum, Solli plass og populære rekreasjonsområder som Frognerparken.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Opparbeidet tomt på 1672 m²

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 4431,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, forsikring, fellesutgifter, forr.fører, varmtvann mm.

–

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Parkeringsforhold

I området er det gate- og beboerparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring ASA	1424344			

Kommentar
Sameiets forsikring.
Seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.04.2026	Egenerklæring oversendt per epost før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.04.2026	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent	21.04.2026	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elektriker	22.04.2026	Samsvarserklæring fra elektriker på utført arbeid. Se dokumentasjon for beskrivelse.	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt	22.04.2026	Opplysninger om boligen fra forrige omsetning	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring rørlegger	22.04.2026	Samsvarserklæring rørlegger på utført arbeid med oppussing av bad.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/WS3295

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92260236

Selger 1 navn
Sondre Strøm

Gateadresse
Gabels gate 47 B

Poststed	Postnr
OSLO	0262

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Protector Forsikring ASA

Polise/avtalenr.: 1424344

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260236

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I regi av tidligere eier, info fra tidligere egenerklæringsskjema: Totalrenovering av bad, av Ullevål Rørservice AS, høsten 2020
Arbeid utført av	Ullevål Rørservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I regi av tidligere eier, info fra tidligere egenerklæringsskjema: Totalrenovering av bad, av Ullevål Rørservice AS, høsten 2020

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Iflg tidligere salgsoppgave er det utført rørfornying av avløpsrør av støpejern i 2018.
Arbeid utført av	Usikker

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det var i 2024 problemer med peis/piper i bygget med dårlig trekk. Det ble installert vifter, jeg er ikke kjent med om det er problemer lenger.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2024: Solid Elektro AS - Montering av nye brytere og stikkontakter, samt utskifting av eksisterende og diverse mindre elektrikerarbeid. 2025: SDS Elektro AS - Oppdatert kursfortegnelse i sikringsskap og festet kapsling til skinnene i sikringsskap.
Arbeid utført av	Solid Elektro AS og SDS Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Jeg hadde kontroll av mitt elektriske anlegg i 2025. Kun mindre forhold som senere ble rettet og saken er meldt løst hos Elvia.

Document reference: 92260236

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260236

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 92260236

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

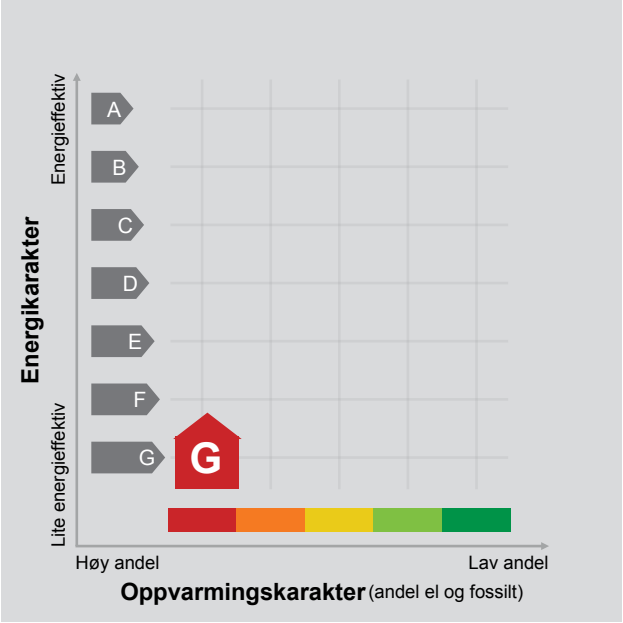
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sondre Strøm	5a2b25fab66fa3975e835ef5644db610ed4bd3f7	20.04.2026 18:18:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 92260236

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

ENERGIATTEST

Adresse	Gabels gate 47B
Postnummer	0262
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	211
Bruksnummer	121
Seksjonsnummer	41
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80493495
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	15ec0c40-6455-4260-b5c9-84fd863c7ec4
Dato	31.01.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligopplysninger:

Sameiet Gabels gate 47 B		Vår ref.:	177/41
GABELS GATE 47 B		Type:	Sameie
0262 OSLO		Eiere:	Sondre Strøm
Organisasjonsnr:	983 491 316	Seksjonsnr:	41

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 431

Felleskostnader:	FELLESKOSTNADER	4 107
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	257
	AVDRAG LÅN	67

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	46 342	Gjeld siste årsoppg.:	46 608
Klient ajourf. lån:	2 691 712	Klient gj. s. årsoppg.:	2 707 402

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 22238843980, Sparebanken Øst

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 21.04.2026: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 286

Saldo per 21.04.2026: 2 691 712

Andel av saldo: 46 342

Første termin/første avdrag: 10.03.2025 (siste termin 10.02.2050)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Ellen Daniela Kjøle Sæterbø
Adresse:	Holmenkollveien 62 E
Postnr/-sted:	0784 OSLO
E-post:	styreleder@gg47b.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	46 608	Andre inntekter:	86
Annen formue:	10 493	Utgifter:	3 768		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 211/121 - seksjon:41

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	1424344

Sameiet Gabels gate 47 B

Ordinært årsmøte | 2025

Ordinært årsmøte i Sameiet Gabels gate 47 B - Fredag 13.06.2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Sameiet Gabels gate 47 B

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Sameiet Gabels gate 47 B

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Gabels gate 47 B

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Gabels gate 47 B

Tid: fredag 13.06.2025 kl. 18:00
Sted: Digitalt via min side ABBL

1. **Høringsperioden: Fra 10. juni kl. 09:00 til 11. juni kl. 15:00**
   Før man stemmer på sakene som skal behandles digitalt, vil det være anledning til å stille spørsmål til styret om disse sakene via det digitale ekstraordinær Generalforsamling. Spørsmål og styrets svar vil være tilgjengelig for alle. Det vil være en pause mellom slutt høringsperiode til start avstemmingsperiode der møte ikke vil være tilgjengelig.
2. **Avstemmingsperioden: 12. juni kl. 12:00 til 13. juni kl. 18:00**
   Når frist for høringsperioden er avsluttet, vil man kunne avgi sin stemme på de enkelte sakene. Stemmegivningen må være gjennomført innen den fristen som er satt. Resultatet av stemmegivningen vil bli nedtegnet i en protokoll.

- Digital ordinært årsmøte via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Ellen Daniela Kjøle Sæterbø

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Mohammad Naveed v/ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Ole Kristian Gudbrandsrud

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 235.000,- til intern fordeling.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ellen Daniela Kjøle Sæterbø
Styremedlem, Lars Cato Mathisen
Styremedlem, Ole Kristian Gudbrandsrud

Ingen i styret er på valg. På valg i 2026.

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen
Sameiet Gabels gate 47 B
Styret

Sameiet Gabels gate 47 B

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Ellen Daniela Kjøle Sæterbø, Holmenkollveien 62 E
Styremedlem, Lars Cato Mathisen, Gabels gate 47 B
Styremedlem, Ole Kristian Gudbrandsrud, Gabels gate 47 B

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 65 seksjoner. Selskapets navn er Sameiet Gabels gate 47 B med org.nr.: 983491316 i Oslo kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 1424344

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Gabels gate 47 B bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et underskudd på kr 526.815,-.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.
Styret har refinansiert lånet til ett lån med bedre betingelser.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styret i Sameiet Gabels gate 47 B

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Sameiet Gabels gate 47b

Styrets årsberetning 2024-2025

Styrets arbeid

Styret har hatt flere fysiske møter gjennom året. I tillegg har det vært løpende kontakt på e-post, SMS og telefon ved behov.

Sameiet har det siste året måttet forholde seg til ulike forretningsførere hos ABBL, noe som også har ført til merarbeid for styreleder. Som ansvarlig for daglig drift av sameiet blir alle arbeider i gården fulgt opp og håndtert fortløpende. I stedet for å sette bort oppdrag, utfører styreleder dette selv, noe som sparer sameiet for utgifter til for eksempel konsulenter. Dette har vært arbeid i forbindelse med heis, utfordringer med forsøpling, reklamasjon etter fasadevask og ulike andre saker.

Gabels gate 47b er en attraktiv gård, og det har vært omsatt flere leiligheter i løpet av siste år, til høye kvadratmeterpriser. Styret bistår også eiendomsmeglere med dokumentasjon i forbindelse med salg.

Opplysning om godtgjørelser og utgifter knyttet til styret

Styret ønsker å informere seksjonseiere om utgiftene som knytter seg til styret da utgiftene ikke nødvendigvis fremgår klart i budsjetter og årsregnskap.

Styrehonoraret er i budsjettforslaget for 2025 satt til 235 000 kr. Beløpet er det samme som de to foregående år. I tillegg til styrehonoraret, får styreleder dekket følgende:

- Telefonutgifter: budsjettramme 8 000 kr
- Kjøregodtgjørelse: budsjettramme 10 000 kr
- Parkering og bompassering: budsjettramme 20 000 kr

Styreleders utgifter til telefon har tidligere vært dekket med et høyere beløp. I forslaget for 2025 er telefonutgifter redusert, med en øvre ramme på 8 000 kr. Utgifter til bredbånd og innkjøp av PC har styret vedtatt at ikke lenger skal dekkes, og dette er dermed ikke lagt inn i budsjettet.

Ny søppelløsning utsatt

Som tidligere informert om, har sameiene Gabels gate 47a og 47b inngått en avtale med Conservo Miljø A/S om opparbeidelse av et felles nedgravd søppelanlegg ut mot Vestheimgata. Dessverre er prosjektet satt på hold da Bymiljøetaten per i dag ikke har godkjent plassering av avfallsbrønnen. Årsaken er utfordringer med avstandskrav fra veikanten, samt løfting av

avfallsbrønner over fortau i forbindelse med tømming. Renovasjons- og gjenvinningsetaten er imidlertid i dialog med Bymiljøetaten for å se på endringer i regelverket med tanke på vårt tilfelle.

Søppelordningen i bakgården opprettholdes dermed inntil videre, og vi oppfordrer alle til å bidra til å holde det ryddig og unngå forsøpling.

Heisen

Vår nye heis har nå vært i drift i ca. halvannet år, og vi håper den kan se ny ut i mange år til. Vi minner derfor om at dette kun er en personheis og at det ikke er tillatt å frakte bygningsmaterialer eller andre gjenstander som kan ripe opp gulv og vegger eller skade heisen på andre måter. Påføring av eventuelle skader vil kunne medføre erstatningsansvar. Bruk av heisen fanges inn av gårdens overvåkingskameraer, som er plassert i 1. etasje og kjeller.

Gårdens ventilasjonssystem

Byggets alder og konstruksjon gjør at det er utfordrende å få til en optimal standard på ventilasjonen, men gården har fått større viftekapasitet, som tilpasses årstidene. Hver enkelt eier og beboer må også ta et ansvar ved å følge råd om utlufting, dvs. åpne ventiler i vinduer, bruke riktige ventiler på bad og fjerne ikke tillatte tilkoblinger fra kjøkken og bad til ventilasjonsanlegget. Styret kan pålegge seksjonseiere å rette opp i feil og mangler som har innvirkning på ventilasjonsanlegget.

Det er stor utskifting av eiere, og mange gjør bygningsmessige endringer som kan påvirke fellesventilasjonen i gården. Eiere som ønsker å endre planløsning plikter å kontakte styret i forkant av arbeidet. Det er eiers ansvar å innhente kvalifisert hjelp og legge frem dokumentasjon på at endringene vil bli gjort forskriftsmessig. Uten slik dokumentasjon vil ikke styret kunne gi sitt samtykke. Styret har ikke kapasitet eller kompetanse til å foreta tekniske vurdering og er avhengig av kvalifiserte vurderinger.

Det er spesielt viktig at bad/wc har ventilasjonspunkter som er operative. Enkelte leiligheter har for lite luftutskiftninger med tanke på smussmengde, og enkelte leiligheter har for dårlig avtrekk.

Leilighetene i de underliggende etasjene er spesielt utsatt for trykkfall. Selve utformingen av ventilasjonsanlegget må ta mye av skylden for at leiligheter i de underliggende etasjene har lavere luftutskiftninger. Selve trykkfallet i kanalene skyldes lengde på avtrekksrøret kombinert med smussavleiringer.

Dårlig avtrekk i leilighetene skyldes ulike forhold:

- Ventilasjonsanleggets utforming
- Hvordan avtrekket er lagt opp i den enkelte leilighet
- Eier har endret romløsningen i leiligheten
- Eier har fjernet ventiler i leiligheten
- Ulovlig tilkobling av kjøkkenvifte og mekanisk vifte på bad belaster ventilasjonssystemet med fett og fuktig luft

Som omtalt tidligere har mange av leilighetene manglende inntak av friskluft.

Ventilasjonstypen sameiet har, er mekanisk avtrekksventilasjon. Dette systemet er basert på svakt undertrykk som suger ut brukt, fuktig og dårlig luft. All luft som suges ut må erstattes med uteluft inn til leilighetene.

Leilighetene har fra byggeperioden underdimensjonert antall friskluftventiler/ytterveggventiler i leilighetene.

Det er to avtrekkssystemer i Gabelsgate 47 som jobber imot hverandre. System nr. 1 er gårdens avtrekksvifter som er plassert på taket. System nr. 2 er leilighetenes pipevifter for peis. På vinterstid jobber systemene mot hverandre om samme luft i leilighetene. System nr. 1 taper ofte da byggets avtrekksventilasjon er mer trykksterk. Dette resulterer i at det kan komme røyklukt ut i leilighetene. System nr. 2 som er pipevifte blir da plutselig friskluftvifte pga. for stort undertrykk i leilighetene. Ut fra notater i rapport fra 2020 er det mange leiligheter som har feil type avtrekksventil, som ikke kan lukkes. Alle avvik er nevnt i arbeidsrapporten.

Leilighetene i sameiet har allerede ytterveggventiler/friskluftventiler som skal sørge for bedre balanse mellom friskluft og avtrekk. Det viser seg imidlertid at mange av disse ventilene er tettet igjen og dermed hindrer luft til leilighetene.

Fyring i peis/ovn

På taket er det nå installert såkalte trykkstyrte peisvifter som skal hindre røykinnsig. Styrken på disse øker når sensoren registrerer at en peis er i bruk. Når peisen ikke er i bruk, vil viften automatisk nedregulere styrken. Med automatisk styring får vi også lengre levetid på viftene.

Montering av trykkstyrte vifter har overflødiggjort det manuelle kontrollpanelet ved utgangen til taket i 6. etasje, så dette er nå demontert.

For å forhindre røykutvikling er det viktig at følgende gjøres i forbindelse med peisfyring:

• *Før fyring:*

- Steng eller snevre inn system nr. 1 (takventiler på bad/kjøkken). Dette vil forhindre at disse drar røyk ut av pipeløpet mens peisen er i bruk.
- Åpne alle friskluftspalter i vinduer og eventuelle friskluftventiler på vegg. Det er viktig at leiligheten får inn så mye friskluft som mulig mens peisfyring pågår.
- Åpne spjeld.
- Åpne et vindu eller en balkongdør på gløtt mens du får fyr i peisen. La vindu/dør stå litt på gløtt frem til det er skikkelig fyr.

• *Etter fyring:*

- Steng spjeld. Det er viktig at spjeld stenges i etterkant av fyring slik at system nr. 2 (peisviften) automatisk nedjusteres.
- Gjenåpne system nr. 1 (takventiler på bad/kjøkken) i leiligheten.

Siden flere leiligheter deler samme pipeløp og pipevifter, kan det ha negative konsekvenser for tilknyttede leiligheter gjennom innsig av røyk om ikke ovennevnte følges.

Øvre og nedre grenser for styrken på peisviften er forhåndsinnstilt, men kan justeres ved behov. Kontakt styret dersom det skulle være behov for å justere styrken på disse.

Isolering av rørtrassé

Under befaring i kjelleren ble det avdekket flere punkter med skadet isolering på rørtrassé for vanntilførsel oppunder tak. Dette er nå utbedret av Sofienberg Rør & Varme, som har skiftet ut rørisolasjon av hele traséen ut til hver fordeling.

Sjekk av varmtvannsberedere og lekkasjesikring

I samarbeid med Sofienberg Rør & Varme ble det i april i år gjennomført befaring av leiligheter. Hensikten var å få en status på tilstand på varmtvannsberedere og lekkasjesikring.

I forbindelse med sjekk av en leilighet, ble det avdekket problemer med stoppekranene som er tilknyttet leiligheten. I tillegg ble det avdekket at hovedstoppekranen for hele bygget ikke fungerer som det skal. I forbindelse med utskifting av hovedstoppekranen vil det være nødvendig å installere et ekspansjonskar i kjelleren. Størrelsen på dette karet vil bli beregnet ut fra det samlede volumet av varmtvannsberedere i bygget.

Vi opplever stadig alvorlige lekkasjer fra eldre varmtvannsberedere. Dette gir gården høye forsikringsutgifter, som igjen driver fellesutgiftene opp. Egenandelen seksjonseier må ut med ved en lekkasje, er for tiden 12 000 kroner. Styret ønsker å bidra til bedre lekkasjesikring av seksjonene, blant annet gjennom utskifting av eldre varmtvannsberedere og lekkasjesikring av vanninstallasjoner i kjøkken og rom uten sluk. Det er anbefalt at bereder ikke overstiger 15 år, og flere aktører anbefaler at man allerede etter 10 år begynner å vurdere utskifting.

Det ble utført befaring i de fleste av gårdens seksjoner, og i ca. halvparten er det avdekket behov for å bytte bereder og montere lekkasjesikring.

Serviceavtale med rørlegger

Gjennom vår serviceavtale med Sofienberg Rør &Varme får vi prioritet ved akutte servicebehov, samt fordelaktig pris ved avtalt rørleggerarbeid. De kan kontaktes på telefon 930 55 044.

Det er laget pakker som tar utgangspunkt i følgende:

1. Utskiftning av benkebereder standard 120 L med lekkasjesikring / lekkasjebrett og tilkobling av elektriker
2. Utskiftning av boligbereder 200 L med tilkobling av elektriker
3. Enkel lekkasjesikring til kjøkken (oppvaskmaskin)
4. Dobbel lekkasjesikring til kjøkken (oppvaskmaskin og benkebereder)

Samarbeid med elektriker

Gården samarbeider med Lysaker Elektriske, som også har en avtale som beboerne kan benytte seg av. De kan kontaktes på telefon 22 73 08 50 eller e-post: post@lysaker-el.no.

NB! Vi gjør oppmerksom på at sikringsskapene i korridorene alltid skal være låst.

Dugnad

Løpende vedlikehold, opprydding og hagearbeid håndteres i hovedsak av vår vaktmester. Men 5. mai inviterte Styret til vårdugnad i sameiet, og mange møtte opp til en felles innsats. Det ble også leid inn container slik at vi kunne rydde fellesarealer samtidig som beboere kunne kvitte seg med ting. Dette var et vellykket tiltak, og intensjonen er å gjennomføre det hver vår og høst.

Maling av vindus- og dørkarmer

Flere av vindus- og dørkarmene i gården har utvendig avflasset maling. Som et tilbud til beboere som sparer sameiet for utgifter til innleie av maler, har Styret kjøpt inn maling til de som ønsker å utføre et enkelt utvendig malerarbeid på vindus- og dørkarmer. Maler du karmer hvor malingen har flasset av, beskytter du treverket mot vær og vind og forlenger levetiden på vinduet/døren. Ta kontakt med styreleder på styreleder@gg47b.no hvis du ønsker tilgang til maling.

Vedlikeholdsrapport

Sameiet har avtale med ABBL om systematisk gjennomgang av bygget hvert femte år for å få en oversikt over vedlikeholdsbehovet. Det utarbeides en vedlikeholdsplan som gir oversikt over planlagt vedlikehold. I den siste rapporten foreslås en liste over prioritert vedlikehold.

I kommende femårsperiode må vi pusse opp fasade, nye vinduer og noen balkonger. Styret har hentet inn tilbud på dette arbeidet.

Unødvendige utgifter

Styret jobber kontinuerlig med problemer rundt forsøpling. Sameiet har dessverre store utgifter med å kjøre bort gjenstander og søppel som ligger i fellesområdene. Dette er brudd på vedtektene og det er også pålagt av brannvernhensyn å holde fellesområdene ryddige. I den grad styret finner ut hvem som står bak, vil vedkommende bli stilt økonomisk ansvarlig for rotet. Utleiere bes spesielt om å gjøre sine leietakere oppmerksomme på dette.

Vaktmester

I henhold til kontrakt gjør sameiets vaktmester kun oppdrag på vegne av styret. Både vaktmester og styreleder får mange henvendelser om oppdrag fra beboere og leietakere. Styret prøver så godt vi kan å holde vaktmesterutgiftene nede, og oppfordrer beboere til å bidra til fellesskapet.

Utleieleiligheter

Styret får stadig henvendelser fra leietakere om ting som er utleiers ansvar. Vi gjør oppmerksom på at det er utleiers oppgave å informere leietakere om husordensregler og all annen viktig informasjon, for eksempel om vaskeriet etc. Utleier er ansvarlig for sine leietakere, og vi henstiller utleier til å følge opp regelmessig og spesielt i forbindelse med flytting. Utleier må også gi klar beskjed til sine leietakere om hvor søppelkassene er. Det er et stadig problem med forsøpling og hensetting av gamle møbler og inventar ved flaskekontainerne på hjørnet Frognerveien/Vestheimgata.

Korttidsutleie / Airbnb

I henhold til gårdens vedtekter er det ikke tillatt med kortidsutleie av hele boligen i mer enn 60 døgn årlig. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Styret oppfordrer utleiere til å begrense korttidsutleie og Airbnb slik at vi kan opprettholde et stabilt og godt bomiljø for de som har fast adresse i gården.

Flytting

Styret skal ha melding ved flytting. Det er påkrevd med tanke på brannsikkerheten at vi til enhver tid har oversikt over hvem som bor i gården.

Nøkler og postkasseskilt bestilles via e-post til styreleder@gg47b.no

Resultatregnskap Sameiet Gabels gate 47 B, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 678 483	2 478 924	3 075 935	3 248 207
Annen driftsinntekt	2	385 020	0	385 000	0
Sum inntekter		3 063 503	2 478 924	3 460 935	3 248 207
Kostnader					
Lønnskostnad	3	291 469	277 967	279 961	278 361
Kostnad lokaler	4	1 089 346	942 126	1 110 000	1 155 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	0	750	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	115 210	207 277	200 000	250 000
Periodisk vedlikehold	7	989 927	55 746	1 170 000	300 000
Annen driftskostnad	8	893 179	838 573	907 700	913 900
Sum kostnader		3 379 131	2 322 438	3 667 661	2 897 261
Resultat før finansielle poster		-315 628	156 486	-206 726	350 946
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	12 555	16 679	2 000	2 000
Finanskostnad	10	223 742	204 125	205 000	209 522
Sum finansielle poster		-211 187	-187 447	-203 000	-207 522
Årsresultat		-526 815	-30 961	-409 726	143 424

Balanse Sameiet Gabels gate 47 B, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		20 961	18 185
Andre fordringer	11	102 579	50
Sum fordringer		123 540	18 235
Bankinnskudd, kasse o.l	12	252 057	1 064 227
Sum omløpsmidler		375 597	1 082 462
Sum eiendeler		375 597	1 082 462

Balanse Sameiet Gabels gate 47 B, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-2 538 368	-2 011 553
Sum egenkapital		-2 538 368	-2 011 553
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	14, 15	2 736 739	2 861 684
Sum langsiktig gjeld		2 736 739	2 861 684
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		164 013	55 818
Forskudd innbetalinger		5 498	21 662
Annen kortsiktig gjeld	16	7 716	154 851
Sum kortsiktig gjeld		177 227	232 332
Sum gjeld		2 913 965	3 094 015
Sum egenkapital og gjeld		375 597	1 082 462

Sameiet Gabels gate 47 B

Sted:_____, dato:_____

Ellen Daniela Kjøle Sæterbø	Ole Kristian Gudbrandsrud	Lars Cato Mathisen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	2 358 443	2 183 862	2 355 903	2 614 207
Ekstraordinær innbetaling av felleskostnader	0	0	0	300 000
Ekstraordinær vedlikeholds innbetaling	0	0	400 000	0
Avdrag ordinære lån	130 008	130 008	130 000	209 000
Renter ordinære lån	190 032	165 054	190 032	125 000
Sum	**2 678 483**	**2 478 924**	**3 075 935**	**3 248 207**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Diverse inntekter	385 020	0	0	0
Husleie vaktmesterleilighet	0	0	385 000	0
Sum	**385 020**	**0**	**385 000**	**0**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Div. lønn - ikke feriepenger	0	0	1 600	0
Tjenestepensjon OTP	3 590	0	0	0
Styrehonorar	235 000	235 000	235 000	235 000
Arbeidsgiveravgift	33 641	33 135	33 361	33 361
Gaver	10 265	0	0	0
Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	8 974	9 832	10 000	10 000
Sum	**291 469**	**277 967**	**279 961**	**278 361**

Sameiet har ingen ansatte.

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	3 593	6 527	8 000	0
Renovasjon, vann, avløp o.l.	670 231	574 713	662 000	770 000
Vaktmestertjenester	220 240	303 050	310 000	270 000
Lys, varme, energi	54 970	50 150	100 000	55 000
Renhold	66 250	0	0	0
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	56 746	7 686	30 000	60 000
Sommer- og vinterkostnader	17 316	0	0	0
Sum	**1 089 346**	**942 126**	**1 110 000**	**1 155 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy/materialer	0	750	0	0
Sum	**0**	**750**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	88 152	205 777	0	250 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	1 500	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	200 000	0
Forsikringsskadesaker	27 058	0	0	0
Sum	**115 210**	**207 277**	**200 000**	**250 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	989 927	55 746	1 170 000	300 000

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	139 689	133 316	136 000	145 400
Annen fremmed tjeneste	0	2 144	0	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	9 500	0	0	0
Elektronisk kommunikasjon	15 240	10 279	15 000	8 000
Porto og andre forsendelseskostnader	4 483	4 767	8 500	5 000
Elektroniske fellesavtaler	371 189	375 605	420 000	400 000
Gave, ikke fradragsberettiget	7 387	0	3 000	0
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	301 208	286 319	301 000	330 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	39 033	22 552	20 000	20 000
Bank og kortgebyrer	4 951	3 090	3 700	5 000
Sum	**893 179**	**838 573**	**907 700**	**913 900**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	1 394	5 497	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	2 000	2 000
Renter plasseringskonto	11 161	11 182	0	0
Sum	**12 555**	**16 679**	**2 000**	**2 000**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	223 742	204 125	205 000	209 522
Sum	**223 742**	**204 125**	**205 000**	**209 522**

Note 11 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Restanse miljøgebyr (mva)	0	50
Periodisering kostnader	102 579	0
Sum	**102 579**	**50**

Kortsiktige fordringer

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	241 087	539 045
Sparekonto Boligbanken	10 969	411 182
Skattetrekkskonto	0	114 000
Sum	**252 057**	**1 064 227**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 13 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-2 011 553	-1 980 592
Fra årets resultat	-526 815	-30 961
Sum annen egenkapital	-2 538 368	-2 011 553
Sum egenkapital	-2 538 368	-2 011 553

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	1 163 081	1 245 341
Gjeldsbrevlån	1 325 443	1 344 887
Gjeldsbrevlån	248 215	271 456
Sum	**2 736 739**	**2 861 684**

Det er stilt følgende pant: Ingen

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	**BoligBanken ASA**	**Handelsbanken**	**Sparebanken Øst**
Formål:	Likviditetslån for å fremskynne vedlikehold	Rørreahabilitering	Utbedring HMS etc.
Lånenummer:	**96660151491**	**94907047428**	**22237801761**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2022	2018	2012
Rentesats:	6.05 %	7.60 %	8.35 %
Beregnet innfridd:	18.02.2025	19.02.2025	18.02.2025
Opprinnelig lånebeløp:	300 000	1 500 000	776 278
Lånesaldo 01.01:	271 456	1 344 887	1 245 341
Avdrag i perioden:	23 241	19 444	82 260
Lånesaldo 31.12:	**248 215**	**1 325 443**	**1 163 081**

Gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22237801761	1	38 241	38 241
	4	27 704	110 816
	5	26 090	130 450
	2	24 768	49 536
	5	21 094	105 470
	3	20 549	61 647
	9	20 024	180 216
	1	18 177	18 177
	1	17 147	17 147
	1	15 553	15 553
	1	15 300	15 300
	3	14 756	44 268
	6	14 522	87 132
	6	14 250	85 500
	3	13 453	40 359
	1	13 181	13 181
	1	12 656	12 656
	2	12 131	24 262
	3	11 898	35 694
	2	11 587	23 174
	2	11 334	22 668
	1	11 062	11 062
	1	10 537	10 537
	1	10 032	10 032
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907047428	1	43 579	43 579
	4	31 571	126 284
	5	29 732	148 660
	2	28 225	56 450
	5	24 038	120 190
	3	23 418	70 254
	9	22 820	205 380

Gjeld

	1	20 715	20 715
	1	19 541	19 541
	1	17 724	17 724
	1	17 436	17 436
	3	16 816	50 448
	6	16 550	99 300
	6	16 240	97 440
	3	15 331	45 993
	1	15 021	15 021
	1	14 423	14 423
	2	13 825	27 650
	3	13 559	40 677
	2	13 204	26 408
	2	12 916	25 832
	1	12 606	12 606
	1	12 008	12 008
	1	11 432	11 432
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660151491	1	8 161	8 161
	4	5 912	23 648
	5	5 568	27 840
	2	5 286	10 572
	5	4 502	22 510
	3	4 385	13 155
	9	4 273	38 457
	1	3 879	3 879
	1	3 659	3 659
	1	3 319	3 319
	1	3 265	3 265
	3	3 149	9 447
	6	3 099	18 594
	6	3 041	18 246
	3	2 871	8 613
	1	2 813	2 813
	1	2 701	2 701
	2	2 589	5 178
	3	2 539	7 617
	2	2 473	4 946
	2	2 419	4 838
	1	2 361	2 361
	1	2 249	2 249
	1	2 141	2 141

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Skattetrekk	0	114 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	33 135
Påløpte renter	7 716	7 716
Sum	**7 716**	**154 851**

Note 17 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	850 131	1 008 773
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-526 815	-30 961
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-124 945	-127 772
Årets endring disponible midler	-651 760	-158 733
Disponible midler UB	198 370	850 131

Resultat og balanse med noter for Sameiet Gabels gate 47 B.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Gabels gate 47 B

Styreleder	Ellen Daniela Kjøle Sæterbø (sign.)	20.05.2025
Styremedlem	Ole Kristian Gudbrandsrud (sign.)	19.05.2025
Styremedlem	Lars Cato Mathisen (sign.)	19.05.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Gabels Gate 47 B

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Gabels Gate 47 B som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Penneo Dokumentnøkkel: LMRCH-TRYP9-DUZJP-WJNWH-BKGB3-YX6QU

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LMRCH-TRYP9-DUZJP-WJNWH-BKGB3-YX6QU

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-05-22 10:32:30 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: LMRCH-TRYP9-DUZJP-WJNWH-BKGB3-YX6QU

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Gabels gate 47 B fredag 13.06.2025 kl. 18:00 - ABBL.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Ellen Daniela Kjøle Sæterbø

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Mohammad Naveed v/ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Til stede var 35 seksjonseiere som registrerte seg digitalt.
Fra ABBL møtte Mohammad Naveed

Tatt til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Ole Kristian Gudbrandsrud

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

I høringsrunden har det blitt fremmet 2 ny forslag til styrehonorar. Det må da stemmes over de 3 alternativene til styrehonorar.

Vedtak:
Under ordinært digitalt årsmøtet ble det vedtatt at styret får kr 235.000 i styrehonorar.

Styret får kr 235.000,- til intern fordeling.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ellen Daniela Kjøle Sæterbø
Styremedlem, Lars Cato Mathisen
Styremedlem, Ole Kristian Gudbrandsrud

Vedtak:
Ingen i styret er på valg. På valg i 2026.

Protokoll for Sameiet Gabels gate 47 B

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Ellen Daniela Kjøle Sæterbø (sign.)	16.06.2025
Protokollvitne	Ole Kristian Gudbrandsrud (sign.)	16.06.2025

SAMEIEVEDTEKTER

for

GABELS GATE 47 B

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 6. oktober 1987
med endringer vedtatt på sameiermøte 24. mai 1989, 27. april 2009, 27. april 2011,
10. mars 2014 og 20. april 2016.
Sist endret på ordinært sameiermøte 17. juni 2020.

§ 1
Generelt

Sameiets navn er Gabels gate 47 B og har gnr. 211 og bnr. 121 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 30. juni 1987.

Eiendommen er delt opp i 65 ideelle eiendomsandeler. En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig eller andre bruksenheter i eiendommen benevnes seksjon.

§ 2
Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

Videre har seksjonseierne rett til å benytte sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Som fellesareal regnes blant annet trapper, ganger, heiser, tomteanlegg, veier, fellesinnretninger mv.

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

§ 3
Rettslig rådighet over seksjon

Overdragelse av seksjon må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse vedtekter, tinglyste dokumenter og kjøpekontrakt.

Ingen kan eie mer enn 10 % av seksjonene i sameiet. Dette gjelder ikke seksjon 2, 7, 9, 17, 23, 24, 28, 29, 33, 34, 36, 39, 43, 44, 45, 46 og 51.

Overdragelse av seksjon skal skriftlig meddeles styret minst 14 dager før overtagelse. Det samme gjelder ved utleie.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie

menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon før leieren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

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

Seksjonseieren har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 4
Seksjonseiernes plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere i sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje pr. post.

§ 5
Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte seksjonseier. Med innvendig vedlikehold forstås blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med bruksenhetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, samt vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Vedlikeholdsplikten omfatter også utskiftning av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon

er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for. Er utskifting og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av seksjonseierens forhold, er seksjonseieren ansvarlig også for dette.

Vedlikeholdsplikten omfatter også renhold av den indre del av balkongen, inkludert sluk/avløp.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

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

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

§ 6
Sameiets plikter

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Sameiet skal:

a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntareal, beplantning, veier og fellesinnretninger av enhver art,
b) besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, trappeoppganger, ytre inngangsdører og andre innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold av felles rør og ledninger.

§ 7
Forandringer av seksjon og fasade

Seksjonseier må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskiftning av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise og varmepumpe eller endring av utvendige farger.

§ 8
Felleskostnader og fellesinntekter

Sameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, vedlikehold av bygningene og garasjeanlegg, samt administrasjonskostnader.

Sameiet betaler også alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, grøntareal og beplantning, samt vaktmestertjeneste.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Akontobeløpet fastsettes etter størrelsen på sameierbrøken.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme fordelingsnøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

§ 9
Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkorting eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 21.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§ 10
Avsetning til vedlikehold

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 11
Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. eierseksjonsloven § 38.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietakere og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen for øvrig.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 39. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

§ 12
Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På årsmøte har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Tilsvarende gjelder styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon.

Det er anledning til å møte med fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert.

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

§ 13
Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å informere styret om sin e-post adresse.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før siste frist for innlevering av saker, jf. vedtektene § 12 annet ledd.

§ 14
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

a) konstituering,
b) informasjon fra styret,
c) godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap,
d) eventuell godtgjørelse til styret,
e) driftsbudsjett,
f) valg av styreleder og styremedlemmer dersom noen av disse er på valg,
g) andre saker som er nevnt i innkallingen.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter eierseksjonsloven § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

§ 15
Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede.

§ 16
Årsmøtets myndighet og flertallskrav

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet ,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
f) vedtektsendringer.

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

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

Den eller de som berøres må uttrykkelig si seg enig eller samtykke hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen
b) endring i fordeling av felleskostnader
c) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

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

§ 17
Styret

Sameiet skal ha styre. Styret består av styreleder og to styremedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrelederen velges særskilt.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmene er to år, likevel slik at et styremedlem kan tre ut etter loddtrekning dersom dette er nødvendig for å opprettholde kontinuiteten i styret. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven, vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I fellesanliggender representerer styret sameiet, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 60.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelige flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 18
Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

Forretningsføreren forestår den daglige driften av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 19
Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 20
Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999 nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

§ 21
Legalpant

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2 G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven §31.

Videre har sameiet panterett i hver seksjon med kr. 20 000 til dekning av fellesutgifter, med prioritet etter 90 % av første kjøpesum. Sameiet plikter å vike prioritet til etter 90 % av senere lånetakster. Panteretten er uten opptrinnsrett. Panteretten er i følge oppdelingsbegjæringen tinglyst som heftelse på seksjonene.

§ 22
Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier avgjøres ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 23
Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. eierseksjonsloven § 27 annet ledd.

§ 24
Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 25
Eierseksjonsloven

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

A N M E L D E L S E .

V.D. 589/39

11 bl. tegninger

Duplikat I sendt brannsjefen,
" II " helserådet

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.nr. ~~18 Frognervn. & 1 Vestheimgata~~ 47b Gabelsg.

Innlevert 13.april 1939 Attestert 18. 10. -47

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.nr. ..... grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 14.april 1939

Oppmålingschefen

Mott 15 APR. 1939

KL/MT

Reg. chefen jr. nr. .....
mott. 18 APR. 1939

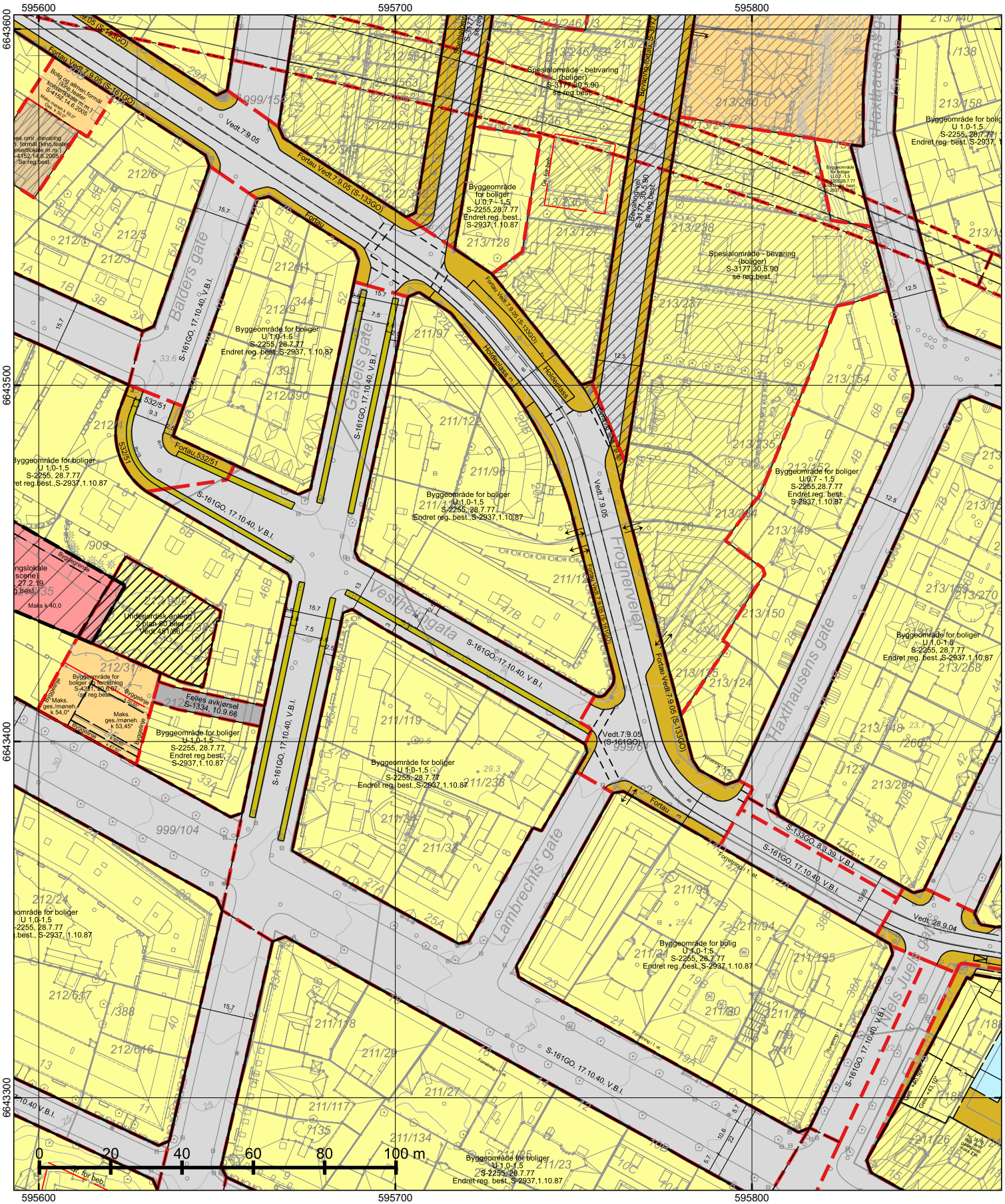
Frognerveien 18 og Vestheimgata 1
Bygningssjefens ekap. av 14-4-39.

Sendes hr. reguleringssjefen.

Grensene for nr. 18 Frognerveien og nr. 1 Vestheimgata er vist med grønt på situasjonsplanen Bl.1. På nr. 18 Frognerveien hviler det en refusjon for gategrunnserhvervelse i henhold til oppgave av 16/8-1916, tgl. 24/8-1916 på kr. 412.50, som forfaller ved nybygg og i henhold til oppgave av 2/6-1938, tgl. 15/6-1938 en refusjon på kr.2546.62 som også forfaller ved nybygg. Tilsammen kr. 2959.12.

På nr. 1 Vestheimgata hviler det en refusjon for gategrunnserhvervelse i henhold til oppgave av 2/6-1938, tgl. 15/6-1938 på kr.1750.34 som forfaller ved nybygg.

Oslo oppmålingsvesen 18 april 1939.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

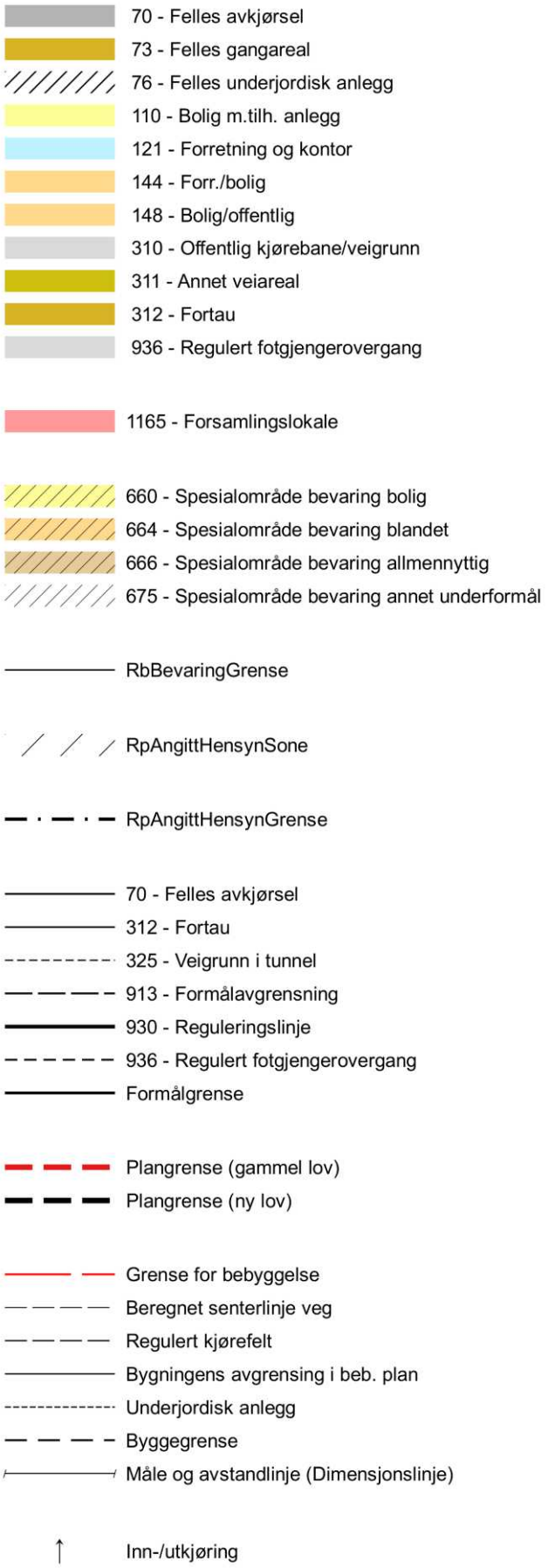
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156377/ 86530922
Deres ref.:
Adresse: Gabels gate 47
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/121

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: 20.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156377/86530922
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Philip Andreas Bakke
GABELS GATE 47B

Dato: 20.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530922
9141302

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.211 BNR. 121

Vi viser til bestilling av 20260420 for GABELS GATE 47B.

GNR. 211 BNR. 121

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.12.1920.

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

1698 m²

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

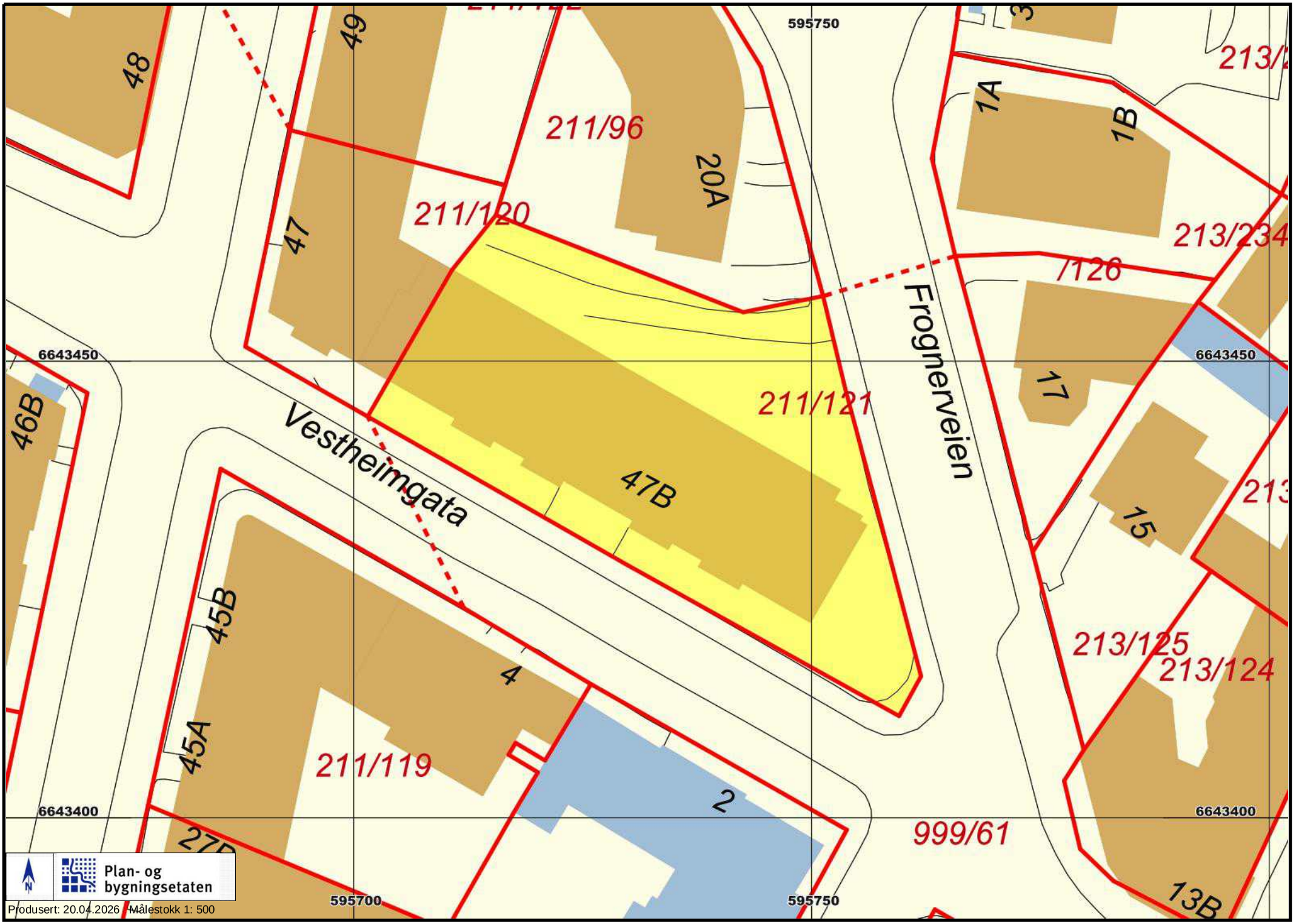
Målestokk= 1: 500.

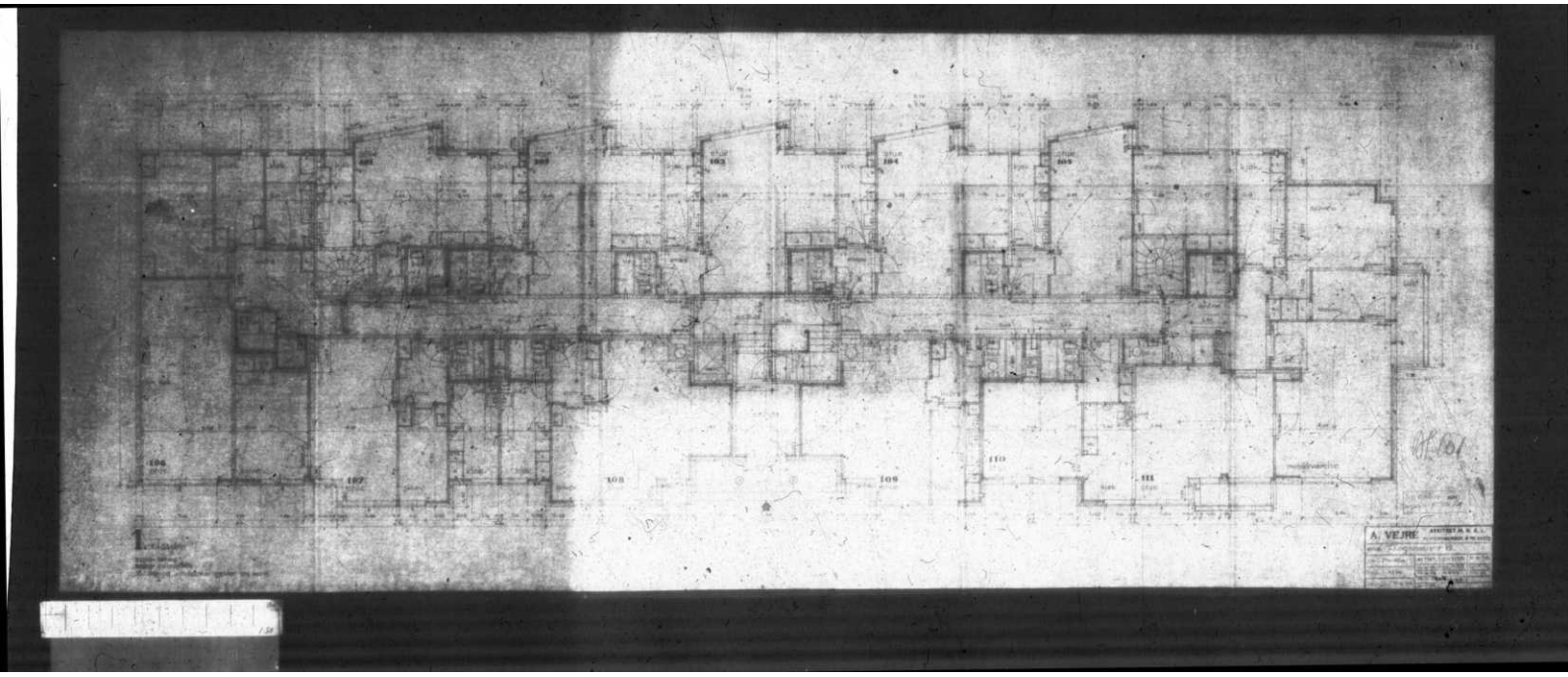
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


595750
48
49
211/96
20A
211/120
47
1A
1B
213/234
/126
Frognerveien
6643450
6643450
46B
Vestheimgata
211/121
47B
17
15
213/125
213/124
45B
4
45A
211/119
2
6643400
6643400
999/61
27B
13B
595700
595750
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 20.04.2026 - Målestokk 1: 500



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Omlegging av tak.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Gabelsgt. 47 b		62/2500/HF.

Byggherre
Gabelsgt. 47 b v/o.r.sakfører Thaulow,
Kirkegt. 15,
Oslo.

Ansvarshavende
Siv.ingeniør Kristian Dehli,
Melkeveien 26,
Oslo - 3.

Dato
23. oktober 1963.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold:
Rekkverk mellom Gabelsgt. 47 a og 47 b må forhøyes til min. 90 cm målt fra takflaten.

Bygningsinspektør
H. Greftegreff

T. Bach

C 15 - 10 000. 12.62 E. A.

VIKTIG INFORMASJON

REGLER OG RETNINGSLINJER FOR SAMEIET GABELSGATE 47 B

1. Husordensregler
2. Avfallshåndtering
3. Retningslinjer for bruk av vaskeriet
4. Retningslinjer for bruk av peis
5. Parkeringstillatelse.

Dette er et skriv som den enkelte sameier og beboer i Sameiet Gabelsgate 47 B plikter å sette seg inn i, ta vare på og overholde.

Styret
November 2004

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET GABELSGATE 47 B

Sameiets fellesarealer inne og ute.

§1. Enhver forsøpling av gårdsplass, hage og alle innvendige fellesarealer er forbudt. Gårdsplass, trappeoppgang, korridorer og felles kjellerrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne. Den enkelte sameier oppfordres til å bruke bod/er reservert den enkelte leilighet.

§2. Bruk av åpen ild, og røyking er ikke tillatt i noen av gårdens fellesarealer.
Ved bruk av fakler på uteplass er beboer ansvarlig for å rydde opp.

§3. Det er forbudt å parkere biler på eiendommen. Tillatelse kan bli gitt til kortidsopphold for eksempel til reparasjoner, vask, av og pålessing. Det kreves da at to styremedlemmer underskriver parkeringstillatelsen.
Sykler skal parkeres i sykkelstativ på gårdsplassen eller i sykkelrommet i kjelleren.

§4. Beboere som holder dyr i gården skal fjerne dyrenes etterlatenskaper. Ved opphold i gården og på fellesarealene skal dyrene være under tilsyn.

§5. Banking og lufting av tepper, sengeklær og lignende skal kun foregå på gårdsplassen. Risting fra vinduer og balkonger er forbudt. Tøy og annet som luftes eller tørkes på balkongen skal ikke være synlig fra gaten.

§6. Uten sameiets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså male utvendige vinduer og vegger, samt sette opp skilter, montrer, automater, flaggstenger, antenner etc. (Eller sette opp skilt og plakater innenfor vinduene i leiligheten).

§7. Utgangsdører skal IKKE stå ulåst. Påse at alle utgangsdører til gården til enhver tid er lukket og låst.

§8. Ved montering av markiser og leskjermer på balkong, skal disse være stripet blå og hvit, leskjermene kan også være av frostet glass. Før montering skjer må godkjennelse fra Sameiets styre foreligge.

§9. Det er ikke tillatt for den enkelte beboer å knytte seg til det elektriske anlegget i kjelleren eller i kjellerboder. Det kan allikevel gis tillatelse til dette, men det forutsetter at det for egen regning trekkes egen kurs til den enkeltes sikringsskap.

§10. Gården har ett vaskeri med tørkerom. I vaskeriet er det vaskelister med oversikt over vasketider. Vaskeriet kan benyttes frem til kl 21.00/18.00 (strømmen slås da av). Merk at det kun er lov å reservere to vaskeperioder etter hverandre. Alt tøy skal være fjernet fra tørkerommet før neste beboer skal vaske.

§11. Mellom 23.00 og 08.00 skal det være nattero i hele gården. I denne tiden må det ikke forårsakes støy som kan virke sjenerende for naboene. Skal det ved spesielle anledninger spilles musikk eller drives selskaplighet etter kl 23.00, skal beboere av

tilstøtende leiligheter varsles minimum 24 timer på forhånd, samt et oppslag på oppslagstavlen. Etter kl.23.00 skal høytalere og lignende innstilles slik at det ikke sjenerer naboene.

§12. Det skal ikke brukes drill eller andre støyende maskiner, hamres eller foretas støyende oppussingsarbeider på helligdager samt fra lørdag kl 18.00 til mandag morgen. Slike arbeider må ikke startes før kl. 08.00 om morgenen og arbeidet må følge normal arbeidstid. Banking og boring må ikke forekomme etter kl. 20.00. Mellom kl 16.00 og 18.00 skal det være middagsro i gården. Ved større rehabilitering av leiligheter (f.eks bad og kjøkken) plikter eier å informere naboene og styret om varigheten av arbeidet. Hvis det er arbeid som berører andre leiligheter, for eksempel strømutkobling eller vannstans skal dette varsles den enkelte skriftlig, samt med oppslag på oppslagstavlen. Dette arbeidet skal varsles umiddelbart, og senest 48 timer før.

§13. Ved kasting av søppel skal beboerne følge instruks som følger vedlagt. Det er forbudt å kaste byggeavfall i sjaktene eller toalettene. Enhver eier plikter å fjerne avfall fra oppussing på egen hånd, og ikke gjennom gårdens renovasjonssystem. Ved forespørsel til styret eller vaktmester, kan det gis tillatelse til kortidsopphold for privat container på anvist sted.

§14. Beboere blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensregler eller annen mangel på aktsomhet for seg selv og sine besøkende. Sameiere er også ansvarlig for at disse husordensregler blir overholdt i hans/hennes leilighet, fremleietagere eller andre personer som han/hun har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig (jamfør husleielovens § 20 og § 21).

AVFALLSHÅNDTERING

TOALETTENE

Styret ber alle beboerne vurdere hva de kaster i toalettene.
Avløpsrørene er gamle og må ikke belastes med uvedkommende gjenstander.

Det koster ca kr. 4.000 per. gang å stake opp avløpsrør.

Mister du noe i toalettet som kan sette seg fast, gi beskjed til vaktmester.

Det er funnet alt fra strømpebukser og plastposer til tamponger, bind, bleier, q-tips, sprøyte emballasje og mye annet.
Dette er avfall som skal kastes i søpla og ikke i toalettene.

Resirkulert toalettpapir inneholder mye lim som gjør at papiret brytes langsomt ned.
Styret anmoder alle om å ta hensyn og å bruke hvitt toalettpapir.

Vær vennlig og tenk gjennom hva du kaster i toalettet.

HUSHOLDNINGSAVFALL

Alt husholdningsavfall skal pakkes godt inn før det kastes i søppelsjaktene!

Melkerester, saftrester og ellers alt som kan tømmes i vasken, bør tømmes der før emballasjen klemmes sammen og hives i papirdunkene eller søppelsjakten.

Søppelsjaktene blir lett grisete og det blir fort sjenerende lukt.

Vi er mange som skal kvitte oss med mye, så søppel og papirdunkene blir fort fulle. Husk å klemme sammen all emballasje før den kastes.

Ikke sett ting du ikke har bruk for i felles arealene!

Glass og metall skal kastes i igloene i krysset Frognerveien/Vestheimgaten.

Maling og annet spesialavfall skal beboerne selv fjerne, bruk speisalavfallsstasjonen.

September 2004
Hilsen Styret

RETNINGSLINJER FOR BRUK AV VASKERIET

1. Vaskeriet skal kun brukes i den tiden som er oppgitt i ukeplanene.
   Det er ikke tillatt å bruke vaskeriet på søndager og helligdager.

2. Det er kun lov å reservere to perioder etter hverandre (maks fire timer).

3. Lofilteret bør sjekkes før tørketrommelen startes.

4. Tørkerom og maskiner skal stoppes kl. 21.00.

5. Vaskeriet skal være rent når du forlater det, både maskinene og gulvet.

6. Vaskekort/påfylling kjøpes hos vaktmester.

8. JULI 2004
STYRET

RETNINGSLINJER FOR BRUK AV PEIS

Alle som har peis eller ovn er knyttet til et felles pipesystem.

Ved fyring i peis/vedovn, må beboer alltid kontrollere at det er tilstrekkelig trekk i det aktuelle pipeløpet.

Den enkelte beboer er selv ansvarlig for å kommunisere med beboere de deler vifte med.

1. Hovedproblemet i gården er manglende trekk i pipene. Dette avhjelpes med avtrekksvifter. Disse skal gå på så lav hastighet som mulig, slik at de sikrer nødvendig trekk, men uten å skape for mye sjenanse (sus, støy…).

2. Peiseierne skal sette opp spjeld i vinduene når det fyres. Dette hjelper også betydelig på trekken slik at slik at hastigheten på viften kan settes ned. Åpning av vindu, verandadør en kort periode, særlig i starten av fyringen, kan også være aktuelt for å sikre god trekk i pipen.

3. Bruk av for eksempel sterk kjøkkenvifte e.l. samtidig med fyring vil ha negativ effekt på trekken.

4. Kommer det røyk inn? Åpne vindu eller verandadør, sjekk spjeld, eller skru eventuelt hastigheten på viften opp en kort periode.

PARKERING BIL / CONTAINER PÅ GÅRDENS FELLESAREALER.

Det skal innhentes tillatelse ved parkering på fellesarealene.

Leil.nr. ..... Navn. .....

trenger tillatelse til å parkere bil / container (stryk det som ikke passer)

i perioden ..... til .....200__

Tillatelsen gjelder mot Vestheimgaten / mot Frognerveien.

Godkjent av to styrerepresentanter.

..... **.....**

PARKERING BIL / CONTAINER PÅ GÅRDENS FELLESAREALER.

Det skal innhentes tillatelse ved parkering på fellesarealene.

Leil.nr. ..... Navn. .....

trenger tillatelse til å parkere bil / container (stryk det som ikke passer)

i perioden ..... til .....200__

Tillatelsen gjelder mot Vestheimgaten / mot Frognerveien.

Godkjent av to styrerepresentanter.

..... **.....**

Kvittering for levert ordre: 1178473

Oppdragsnummer: 92260236
Matrikkel: 0301/211/121/0/41
Adresse: Gabels gate 47 B, 0262 OSLO
Ordre bestilt: 2026-04-21 10:06:16
Ordre ferdig: 2026-04-21 10:36:24

Bestilte produkt(er)	**Pris** (inkl. mva)
Meglerpakke fra forretningsfører	5368,-
Total	5368,-

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gabels gate 47 B, 0262 Oslo
Gnr. 211, Bnr. 121, Snr. 41, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260236

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Helene Vågen

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 920 96 304

E-post: helene.vagen@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.
