PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

GABELS GATE 27A

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Gabels gate 27 A, 0272 OSLO

OSLO kommune

gnr. 211, bnr. 115, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 14.06.2025 **Rapportdato:** 17.06.2025 **Oppdragsnr.:** 11893-1478 **Referansenummer:** GB8229

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eiolf Rasmussen **Vår ref:** Eiolf Rasmussen

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.

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig



Eiolf Rasmussen

Uavhengig Takstingeniør

eiolf.rasmussen@tek-norge.no

917 56 412

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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i bygningens 4. etasje. Utgang fra stue og soverom til terrasse.

Leilighet med behov for oppgradering av flere bygningsdeler

Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1931

UTVENDIG Gå til side

Utvendig beslag av sink
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Lyd og brannklassifisert entrédør og dør til baktrapp
Terrasse dør med rammer og karm av tre med isolerglass.
Sydøst vendt terrasse med adkomst/utgang fra stue og soverom

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med parkett og belegg/teppe
Overflater vegger med tapet og malte flater
Overflater himling med malte pussede flater og strekkduk i stuen
Etasjeskiller er av betong med påforet tilfarer gulv av treverk
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Boligen har mursteinspipe og åpen peis.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet med ukjent alder
Vegger baderomsplater og gulv med flis
Badet er innredet med servant med underskap og badekar

KJØKKEN Gå til side

Alder på kjøkkeninnredning er ikke opplyst.
Innredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn.
Det anbefales på generelt grunnlag å installere automatisk lekkasjestopper.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulv og tapet på vegger. Rommet er innredet med servant og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens røropplegg er hovedsakelig fra byggeår. Vannrør av kobber.
Stoppekran er påvist og er plassert i bod ved soverom og på kjøkken
Det er avløpsrør av støpejern og plast
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2009 plassert i bod på loft
Varmtvannstank plassert i kjøkkeninnredning.
Boligen varmes opp gjennom radiatorer. Felles varmesentral for bygget.
Boligen har hovedsakelig åpent ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert entre.
Boligen er utstyrt med røykvarsler, og 6 kg pulverapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

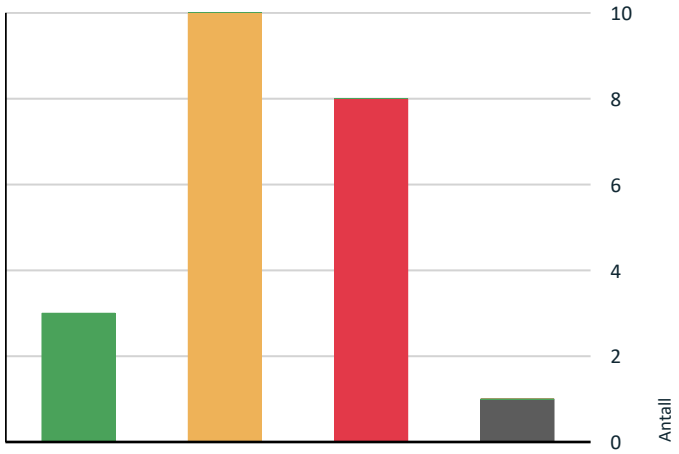
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

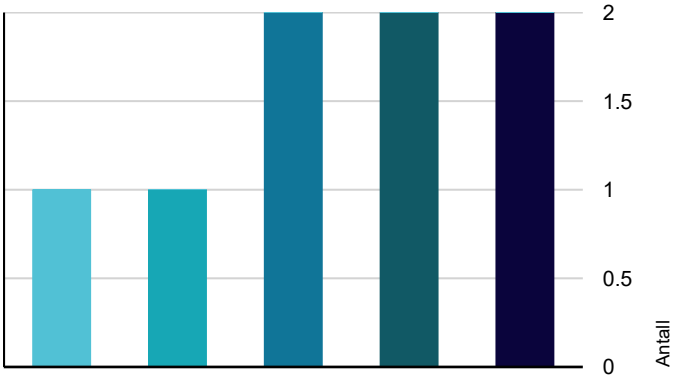
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3. Felles bygningsdeler uten særskilt vedlikeholdsansvar for denne boligen er ikke vurdert, med mindre bygningsdelen er i særlig nær tilknytning til boligen.
Takstmann befarte leiligheten alene og det må derfor forventes enkelte antagelser i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Terrasse dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

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 > Nedløp og beslag	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Spesialrom > 4. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1931

UTVENDIG

TG 2 Nedløp og beslag

Utvendig beslag av sink

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 1978 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Sprosser på vinduer har løssnet

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold på alle vinduer og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 3 Terrasse dører

Terrasse dør med rammer og karm av tre med isolerglass stemplet med produksjonsår: 1978 og nyere

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Terrassedør fra soverom har råteskade og er vanskelig og lukke.
Dørene er værslitte

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Terrassedør fra soverom må skiftes for at den skal fungere tilfredstillende.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 0 Dører

Lyd og brannklassifisert entrédør og dør til baktrapp

Årstall: 2025 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydøst vendt terrasse med adkomst/utgang fra stue og soverom

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Rekkverkshøyde målt til 0,83 meter.
Det er registrert fuktskader på murvegg/fasade ved avløp fra terrasse.

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

Det er legging av ny membran som er prisestimert. Ytterligere undersøkelser ifb med skaden på fasade anbefales. Kostnader ifb med dette kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Overflater gulv med parkett og belegg/teppe
Overflater vegger med tapet og malte flater
Overflater himling med malte pussede flater og strekkduk i stuen

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betong med påforet tilfarer gulv av treverk

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom flere rom. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er sjelden økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellene som et enkeltstående tiltak, i denne type bolig. Hvis du skal renovere boligen, kan du vurdere et slikt tiltak.

Hvis du skal rette skjevhetene med avrettingsmasse, må du først gjøre beregninger . Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet og tar ikke hensyn til:

Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller.
Bytte av overflater.
Endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc.
Demontering av kjøkkeninnredning etc.

Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og åpen peis.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

Pipeløp er kledd inn med plater og tapet

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Ved oppusing av toalettrom og bad må dette utbedres.
Det er krav til 4 frie sider på pipeløp i teglstein for å tidlige kunne oppdaget riss/pipebrann. I tillegg er det krav til avstand på minimum 23 cm fra innside pipeløp til brennbart materiale. Kravene til teglsteinspiper en fundamental sikkerhetsforanstaltning for å minimere brannfare og sikre at pipen kan inspiseres og vedlikeholdes på en effektiv måte.

Det finnes noen unntak fra kravet om 4 frie sider, spesielt ved rehabilitering av eldre teglsteinspiper med godkjent foringsrør (f.eks. stålrør). I slike tilfeller kan kravet reduseres til 2 frie sider, da foringsrøret bidrar til økt sikkerhet og tetthet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør i entre subber i karm.
Dører trenger overflate behandling

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører bør justeres for å unngå skade på karm/terskel og for å fungere tilfredsstillende.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet med ukjent alder
Vegger baderomsplater og gulv med flis
Badet er innredet med servant med underskap og badekar

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
Selv om det ikke er påvist skadesymptom anbefales det at våtrommet totalrenoveres innen kort tid.

På eldre våtrom er risikoen for plutselig svikt i tettesjikt stor. Spesielt i området det dusjes og særlig utsatt er overgang mellom tettesjikt og sluk samt rundt rørgjennomføringer.

Kostnadsestimat: Over 300 000

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Omsluttende vegger mot våtrommet er av mur/betong og hulltaking er unntatt i forskriften. Ingen symptomer på fukt/fuktskader ved andre fuktundersøkelser.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Alder på kjøkkeninnredning er ikke opplyst.
Innredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn.
Det anbefales på generelt grunnlag å installere automatisk lekkasjestopper.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenventilator er koblet til felles luftekanal for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter og det er normalt ikke tillatt å koble ventilator til felles kanaler for bygget.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv og tapet på vegger. Rommet er innredet med servant og toalett.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er bom/hullyd under gulvfliser

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Observer tilstand jevnlig på fliser. Ved negativ utvikling må tiltak iverksettes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligens røropplegg er hovedsakelig fra byggeår. Vannrør av kobber.
Stoppekran er påvist og er plassert i bod ved soverom og på kjøkken

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Mangel på ventilasjon på soverommet kan føre til dårlig luftkvalitet og andre forhold som er skadelig for helsen.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2009 plassert i bod på loft
Varmtvannstank plassert i kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Ukjent størrelse og alder på bereder i kjøkkenbenk. (ikke kontrollert)

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 2 Vannbåren varme

Boligen varmes opp gjennom radiatorer. Felles varmesentral for bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme i leilighet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 3 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.

Tilstandsgraden 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.

Boligen har hovedsakelig åpent ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert entre.

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

Spørsmål til eier

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

inntakssikring og videre.
Ukjent

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er hull i sikringskap rundt gjennomføringer av kabler.
Løse uisolerte gamle ledninger.
løs stikkontakt i stuen.

Kontroll etter NEK405-2-3 avhending ved boligsalg anbefales.
Dersom kontroll utføres må det forventes ytterligere kostnader til kontroll og retting av eventuelle avvik.

Generell kommentar

Vi anbefaler alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og/eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut for arbeider utført etter 1999.

Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.

Det er kontroll av anlegget som er estimert, ytterligere kostnader kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarsler, og 6 kg pulverapparat.

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

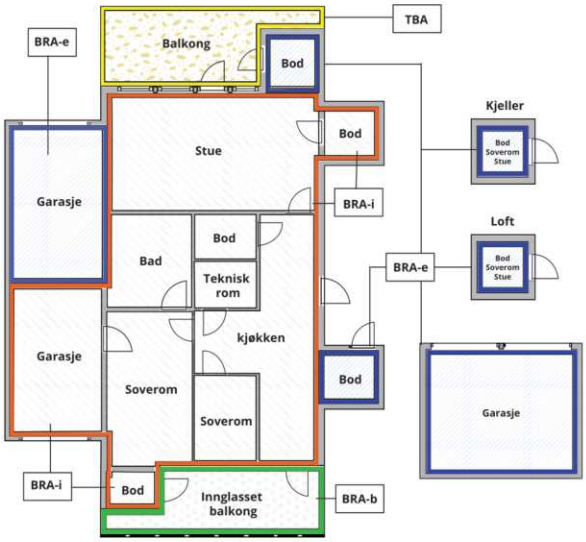
Hva er måleverdig areal?

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 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	93			93	10
4. Etasje		6		6	
Underetasje		6		6	
SUM	**93**	**12**			**10**
SUM BRA	**105**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré, Gang, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom, Stue, Bad, bod, Kott		
4. Etasje		Bod, Bod 2	
Underetasje		Bod, Bod 2	

Kommentar

Rom (bod) som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e, men ikke som s-rom.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	89	4

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.6.2025	Eiolf Rasmussen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	211	115		10	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gabels gate 27 A

Hjemmelshaver
Brænde Randi

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1975

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.06.2025	Leiligheten selges på fullmakt, og det foreligger ingen opplysninger i egenerklæringen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2025	
2	17.06.2025	

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

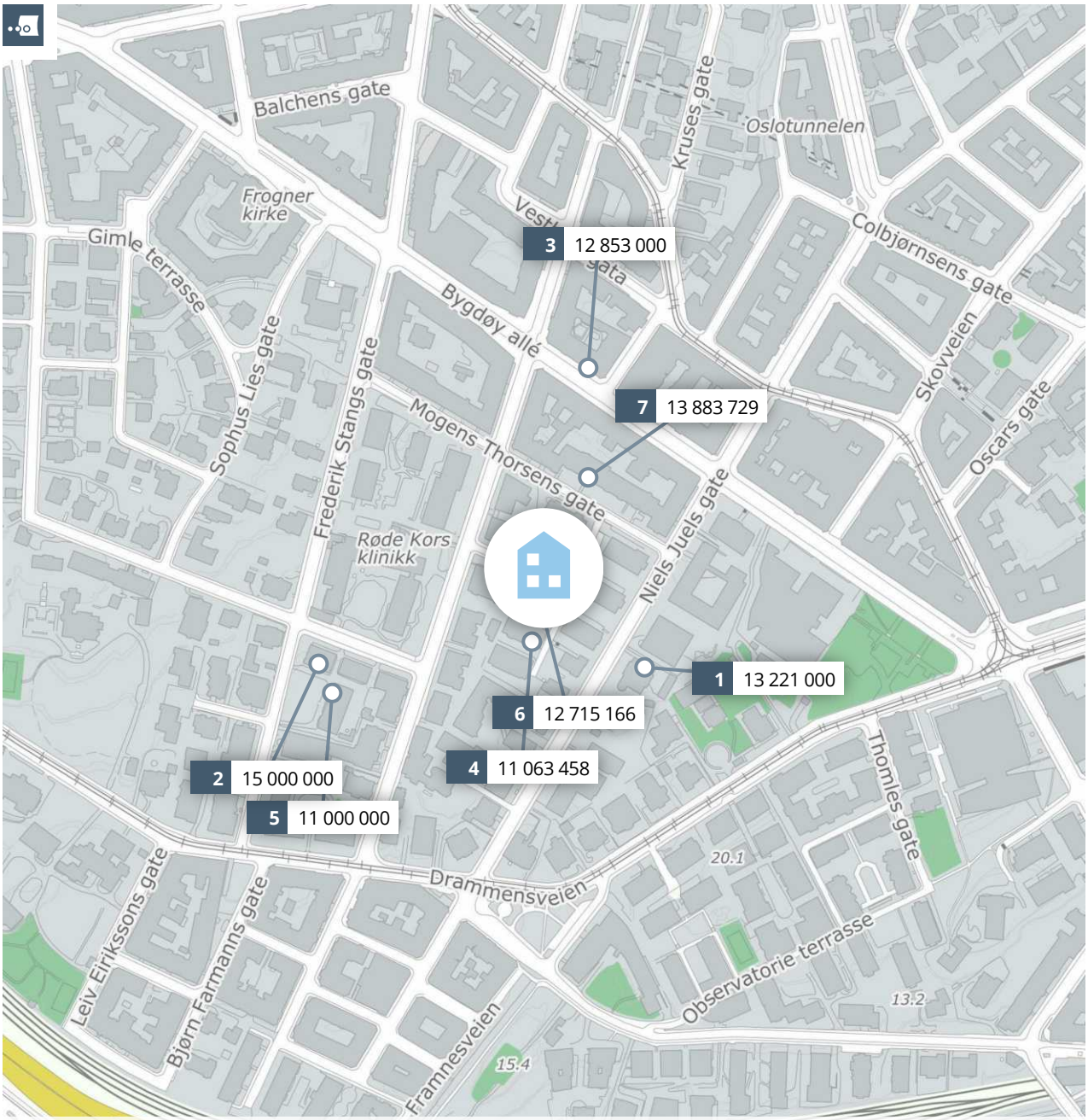
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/GB8229

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Meglers verdivurdering

GABELS GATE 27 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 18.06.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gabels gate 27 A, 0272 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1931

GNR 211 BNR 115 FNR 0 SNR 10 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SKILLEBEKK RODE 2

Verdivurdert til

8 500 000

40 772	8 540 772	91 836
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	93 m²	12 m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Byggeår						1931

Fellesutgifter	5 522
Formue	0
Soverom	3
Etasje	5

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Niels Juels gate 15 80 m² 1938 4. etg 2 sov	07.04.2025	11 400 000	**13 000 000**	221 000	13 221 000	**165 263**
2 Frederik Stangs gate 7 100 m² 1925 4. etg 2 sov	16.03.2025	13 490 000	**15 000 000**	0	15 000 000	**150 000**
3 Bygdøy allé 25 A 102 m² 1915 6. etg 4 sov	16.09.2024	12 450 000	**12 650 000**	203 000	12 853 000	**126 010**
4 Niels Juels gate 28 A 89 m² 1933 3. etg 2 sov	18.06.2024	10 750 000	**11 050 000**	13 458	11 063 458	**124 309**
5 Frederik Stangs gate 5 B 76 m² 1925 4. etg 2 sov	11.02.2025	9 900 000	**11 000 000**	0	11 000 000	**144 737**
6 Gabels gate 25 A 106 m² 1931 2. etg 3 sov	21.05.2025	12 850 000	**12 550 000**	165 166	12 715 166	**119 954**
7 Mogens Thorsens gate 5 127 m² 1927 1. etg 3 sov	10.06.2025	14 200 000	**13 800 000**	83 729	13 883 729	**109 321**

En lys og gjennomgående leilighet i en velholdt murgård oppført i 1931. Leiligheten har en åpen og luftig planløsning med store vindusflater og god takhøyde. Solrik, sydvendt terrasse på 10m2. Parkeringsplass med EL-lader. Det må påregnes full oppussing av leiligheten.

Tilbaketrukket og stille, innerst i en rolig blindvei. Et veletablert, idyllisk og representativt boligområde med flotte, klassiske bygårder. Svært sentral beliggenhet med nærhet til "alt". Bydelen er kjent for sitt pulserende liv, vakre parker, hyggelige kafeer og spennende spisesteder, gode shoppingtilbud og flere spesialforretninger. Det er gode kollektivmuligheter i nærområdet med trikk og buss.

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

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

kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i SKILLEBEKK RODE 2 grunnkrets nå

10
leiligheter til salgs

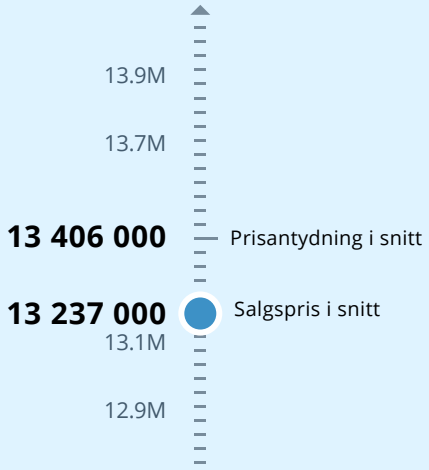


Annonsene har i snitt ligget ute i

66
dager

Leiligheter solgt i SKILLEBEKK RODE 2 grunnkrets siste 6 mnd

22
leiligheter solgt

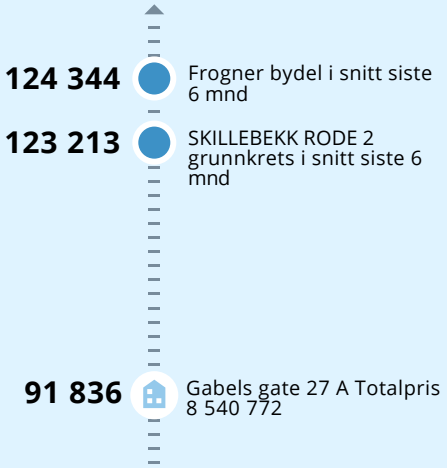


Solgt i snitt i løpet av

55
dager

for 0.1% under prisantydning

Analyse m²-priser



VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER

FOR EIERSEKSJONSSAMEIET GABELS GATE 27

Vedtatt i ekstraordinært årsmøte den 23.
november 1998
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter Sameiet) har forretningskontor i Gabels gate 27 0272 OSLO.

Sameiet består av 12 boligseksjoner i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 19. juni 1975 og reseksjoneringsbegjæring tinglyst 9. mars 2020.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 211 bnr 115 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

Til hver seksjon knytter det seg bruksrett til leilighetene i bebyggelsen som den tinglyste oppdelingsbegjæring angir. Den øvrige del av eiendommen disponeres slik Sameiet til enhver tid treffer beslutning om, og slik disse vedtekter og seksjoneringsbegjæringen bestemmer. Eierbrøken er fastsatt på grunnlag av bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Seksjonseierne skal ikke ha forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i Sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leiligheten som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Deling av seksjon i to eller flere seksjoner krever samtykke fra styret dersom delingen fører til at det opprettes nye fellesarealer. Årsmøtet må samtykke dersom delingen fører til at det opprettes nye seksjoner og dette fører til en økning av det samlede stemmetall.

Reseksjonering etter denne bestemmelsen endrer ikke sameiebrøkene for seksjoner som ikke omfattes av reseksjoneringen.

Reseksjonering etter denne bestemmelsen kan bare skje med samtykke fra alle som har tinglyst pant i de seksjonene det gjelder.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Ved bortleie plikter seksjonseierne å gjøre leieren kjent med Sameiets vedtekter.

Ved bortleie av seksjon plikter eier å informere styret om ny leietaker og for hvilken tidsperiode utleien gjelder. Denne informasjonen skal gis styret minst 3 uker innen utleieperioden starter.

§ 3 SEKSJONSEIERENS FAKTISKE OG RETTSLIGE DISPOSISJONSRETT

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og denne loven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

§ 4 SÆRLIGE BESTEMMELSER VEDR. PARKERINGSPLASSER

Fordeling av parkeringsplasser foretas etter følgende retningslinjer:

1. To plasser under tak fordeles til de seksjoner hvis eiere har lengst ansiennitet i sameiet.
2. Deretter fordeles 1 parkeringsplass til hver av de andre seksjonene som har bil.
3. Etter at alle med bil er tildelt 1 parkeringsplass, fordeles ledige parkeringsplasser slik:
    a. Den første plassen tildeles den av de store seksjonene hvor eieren har lengst ansiennitet. Først når ingen av de store seksjonene er interessert i en p-plass nr. 2, blir den tilbudt de små seksjonene og da etter ansiennitet også her.
    b. Den andre plassen tildeles den av de små seksjonene hvor eieren har lengst ansiennitet. Først når ingen av de små seksjonene er interesserte i en p-plass nr. 2, blir den tilbudt de store seksjonene og da etter ansiennitet.
    c. Er det flere ledige parkeringsplasser enn 2, gjentas fordeling som nevnt over. (plass 3 først til de store seksjonene og plass 4 først til de små seksjonene.)
1. Personer som hører med til seksjonseierens husstand har rett til å benytte dennes ansiennitet. Som husstandsmedlemmer regnes ikke leieboere.
2. Seksjonseierne som ikke benytter sin rett til parkeringsplass(er), kan på 1 ukes varsel få de(n) parkeringsplass(er) deres ansiennitet berettiger.

Det er 15 parkeringsplasser på eiendommen.

Seksjonene 1, 2, 4, 5, 7, 8, 10, 11 og 12 regnes som de små seksjonene.

Seksjonene 3, 6, og 9 regnes som de store seksjonene.

Det betales leie for hver parkeringsplass som benyttes. Leien fastsettes av årsmøtet.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

§ 5 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Til dekning av fellesutgifter skal det betales forskuddsvis hver måned et à konto beløp til Sameiet som bygger på årsbudsjett og eierbrøk. I budsjettet, og de senere driftsregnskap kan seksjonseierne vedta fondsopplegg til sikring av uforutsette utgifter. Ved eierskifte kan en seksjonseier ikke kreve sin andel av det eventuelle fond utbetalt, med mindre den nye seksjonseier skyter inn tilsvarende beløp.

Ekstraordinære innbetalinger kan innkreves med 14 -fjorten- dagers forutgående varsel etter behov og i medhold av årsmøtevedtak.

§ 6 VEDLIKEHOLD

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom. fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er Sameiets ansvar.

Utvendige tiltak på bebyggelsen er ikke tillatt uten forutgående godkjenning fra sameiestyret.

Det utvendige vedlikehold av bygning og ethvert fellesanlegg, derunder adkomstvei, snørydding o.l. bekostes av Sameiet. Dette gjelder også fornyelser av anlegg og alle driftsutgifter som knytter seg til eiendommen og tjener fellesskapets interesse.

Uteareal som disponeres eksklusivt av seksjonseiere, jfr. § 4, påhviler det de bruksberettigede å besørge/bekoste vedlikeholdt og fornyet.

Alt vedlikehold/fornyelse skal til enhver tid utføres så ofte det etter sin art er påkrevet for hele eiendommens bevarelse og utseende. Kostnadene fordeles etter sameiebrøken.

Skader som oppstår på dekket på terrassene på seksjon 10 og 11 skal dekkes med en fordeling av kostnadene for brukerne av terrassene og Sameiet med 50% på hver.

Det forutsettes at skader som skyldes bruken direkte, dekkes av eieren av seksjonene i sin helhet. De skader som skal dekkes av Sameiet med 50% forutsettes således kun å være skader

som oppstår på grunn av elde og slitasje på grunn av vær, vind og snø.

Brukerne er forpliktet til å rydde og måke sine balkonger samt besørge og bekoste andre forebyggende tiltak for å unngå skader.

Balkongene i 2. og 3. etasje skal vedlikeholdes slik at de er sikre i bruk og slik at de ikke er til sjenanse eller skade for dem som beveger seg på bakken under. Ansvaret for dette vedlikehold hviler på seksjonseier som har balkong. Styret for Sameiet kan forlange at slikt vedlikehold utføres dersom plikten forsømmes. Alle utgifter dekkes av seksjonseieren.

Overflatebehandling av underside og vertikale flater inngår imidlertid i det generelle vedlikehold av fasaden. Denne del av utgiftene dekkes av Sameiet. Sameiets andel fordeles på alle seksjonseiere etter den enkeltes sameierbrøk.

§ 7 VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 8 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Ved salg eller utleie av det bruksretten omfatter, skal det gis skriftlig melding til styret/forretningsfører og innhentes sameiestyrets skriftlige godkjenning. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom annet ikke er meddelt innen 14 -fjorten- dager etter at skriftlig melding er mottatt, skal erververen av eierseksjonen eller leietageren være å anse som godkjent.

§ 9 STYRET

Sameiet skal ledes av et styre på 3 medlemmer med 1 varamedlem herav minst 1 medlem fra hver oppgang. Det ene medlem velges særskilt som styreleder. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for 1 år av gangen. Styrelederen sammen med et styremedlem forplikter Sameiet.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 10 STYRETS KOMPETANSE

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

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

Sameiestyret er bemyndiget til å treffe avgjørelse i alt som vedrører den daglige drift av

eiendommen. For større reparasjons- og vedlikeholdsarbeider. som ikke er uoppsettelige, må samtykke på forhånd være gitt av årsmøtet.

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

De saker som styret kan vedta, treffes med alminnelig flertall.

§ 11 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

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

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 12 ÅRSMØTET

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

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøtet kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager. |

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Dagsorden, årsberetning, revidert regnskap og budsjett skal medfølge innkallingen. Regnskapet skal foreligge og tilstiles seksjonseierne innen 31. mars hvert år. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

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

På årsmøter kan det ikke treffes vedtak om andre saker enn de som er nevnt i

innkallingen. Derimot kan det treffes vedtak om innkalling til nytt ekstraordinært årsmøte for behandling av mulige forslag som blir fremsatt.

§ 13 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:
Konstituering.
Styrets årsberetning.
Godkjenning av årsregnskap.
Budsjett for neste år.
Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer samt revisor, og fastsettelse av godtgjørelse til disse.
Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 14 MØTELEDELSE OG INNKALLING

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

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

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

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

Vedtektene kan bare endres på årsmøtet. Om ikke loven stiller strengere krav, kan slike beslutninger bare tas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

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

§ 15 OM ÅRSMØTE

Hver seksjon har en stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§16 REVISJON OG REGNSKAP

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

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

§17 FORRETNINGSFØRER

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

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

§ 18 MISLIGHOLD

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

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

§ 19 FRAVIKELSE

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

Dette som foran er bestemt gjelder også misligholdelse av ikke-økonomisk art i relasjon til de øvrige seksjonseiere/brukere. Den som misligholder plikter å erstatte alle utgifter som er forbundet med tap og ulemper som de øvrige påføres, derunder også lovens morarente av eventuelle beløp som ikke er betalt ved forfall.

§ 20 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes, Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 21 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 22 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017.

§ 23 HUSORDENSREGLER

Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor Sameiet.

For Sameiet gjelder følgende husordensregler:

a. Seksjonseieren er pliktig til å rette seg etter den til enhver tid gjeldende ordning med hensyn til trappebelysning, bruk og rengjøring av rulle, bryggerhus, loft m.v.

b. Seksjonseieren er videre forpliktet til å holde de rom hvorigjennom vannledningen fører, såvidt oppvarmet at frysing unngås. I vintertiden holdes kjellervinduer og kjellerdører lukket. I sommertiden luftes kjelleren. Oppstaking og opptining av vask og vannrør bekostes av seksjonseieren. For enhver følge av mislig omgang med vann fra

seksjonseierens, hans/hennes husstand eller av benyttende folks side, er seksjonseieren ansvarlig.

c. Leilighetene må ikke benyttes og seksjonseier må ikke opptre på noen måte som kan være til sjenanse for de andre seksjonseierne. Likeledes må det ikke synges, spilles eller benyttes høyttaler. som kan høres av naboene før kl. 08.00 om morgenen, mellom kl. 16.00 og 19.00 om ettermiddagen og etter kl. 22.00 aften.

d. Seksjonseier plikter å søke styret om godkjenning før utføring av arbeider i sin seksjon som kan innebære at andre seksjonseier påføres ulempe eller sjenanse som følge av støy, lukt og rystelser. Søknaden skal inneholde en angivelse av hvilke arbeider som skal gjennomføres og når arbeidene vil bli ferdigstilt. Dersom arbeidene overskrider den tidsrammen som er anslått av seksjonseieren i søknaden, kan byggetiden ikke forlenges uten styrets forutgående samtykke. Slik søknad skal behandles av styret innen 2 uker. Styret kan ikke nekte samtykke uten at det foreligger saklig grunn.

e. Ingen seksjonseiere, engasjerte håndverkere eller andre besøkende kan, uten forutgående samtykke fra styret, drive vedlikeholds- og oppussingsarbeider og/eller rehabiliteringsarbeider som medfører skade, ulempe eller sjenanse i form av støy for andre seksjonseiere til andre tider enn mellom kl. 08.00 til kl. 16.00 på hverdager. Slike arbeider omfatter blant annet bruk av hammer, drill og andre maskindrevne verktøy, Dette innebærer at vedlikeholds-/ og oppussingsarbeider, uten styrets forutgående samtykke, er forbudt etter kl. 16.00 på hverdager, samt på lørdager og søndager, 1. mai og øvrige helligdager. Dette gjelder likevel ikke vedlikeholds- og oppussingsarbeider som ikke påvirker øvrige seksjonseiere, slik som maling, tapetsering o.l. Styret kan også, når det foreligger særlig grunner fastsette andre tidsrammer for arbeidene enn de som fremgår av bestemmelsen her. Seksjonseier plikter også å rette seg etter slike andre tidsrammer.

f. Ingen seksjonseiere, engasjerte håndverkere eller andre besøkende kan drive vedlikeholds- og oppussingsarbeider og/eller rehabiliteringsarbeider i sammenhengende perioder på lenger enn to måneder – dette selv om arbeidene utføres i tidsrommet mellom 08.00 til 16.00 på hverdager. Dette gjelder likevel ikke vedlikeholds- og oppussingsarbeider som ikke påvirker øvre seksjonseiere i vesentlig grad, slik som maling, tapetsering o.l. Med sammenhengende perioder menes perioder uten lengre opphold enn to måneder.

g. Ingen seksjonseiere, engasjerte håndverkere eller andre besøkende, må påføre andre seksjonseiere eller fellesarealene skade, ulempe eller sjenanse i form av rystelser, lukt og liknende. Med sjenanse i bokstav d), e) og f) menes enhver påvirkning på andre seksjonseieres mulighet til vanlig og uforstyrret bruk av sin seksjon.

h. Hoved- og kjøkkeninngangsdører skal til enhver tid holdes avlåst.

i. Tørkeloft, kjeller og trappeoppganger må ikke belemres med uvedkommende ting, deriblant sykler, sportsgjenstander og søppelbøtter. Balkonger/terrasser må ikke benyttes til risting av gulvtepper eller matter. Til risting av andre tepper og sengeklær, må balkongene/terrassene ikke anvendes etter kl. 11.00 på formiddagen.

j. Der må ikke luftes gjennom entredøren.

k. Der må ikke legges ut mat til duer.

l. Hunde- og kattehold skal på forhånd skriftlig godkjennes av sameiestyret. Dersom hunder eller katter er til sjenanse for andre sameiere, vil godkjennelsen bli trukket tilbake.

m. Hvilken eller hvilke parkeringsplasser den enkelte seksjonseier skal benytte bestemmes av Sameiestyret. Det vises forøvrig til § 4 i vedtektene.

n. Seksjonseierne har ikke adgang til elektrisk tilknytning til gårdens fellesanlegg.

o. Seksjonseier plikter å ivareta alle nøkler tilhørende sameiets nøkkelsystem. Ved eventuelt tap av en systemnøkkel, plikter seksjonseieren å dekke alle sameiets kostnader med å bevare sikkerheten, herunder eventuelt utskifting av hele sameiets nøkkelsystem.

Deres ref.: 8592047 Vår ref.: 6512-1-10 Dato: 16.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Boligsameiet Gabelsgt 27
Organisasjonsnr:	980094723
Seksjonseier:	Brænde, Randi
Medeier:	
Leilighetsnummer:	10
Adresse:	Gabels gate 27, 0272 OSLO
Seksjonsnummer:	10
Gnr.	211
Bnr.	115

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: W.R. Berkley Insurance Norway Nuf- polisenummer 201021.2.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

I 2020 solgte sameiet vaktmesterleiligheten. 5. mai 2021 ble det gjennomført et ekstraordinært årsmøte hvor det ble besluttet å benytte salgssummen til installasjon av infrastruktur for el-ladere, heis i begge oppganger og overbygget sykkelskur. Resterende beløp ble utbetalt til eierne av seksjon 1-11 for å dekke evt skattekostnad som måtte påløpe på den enkelte eier etter salget. Se papirer fra ekstraordinært årsmøte 5. mai 2021 for mer detaljer rundt dette. Det skal innhentes sameiestyrets skriftlige godkjenning.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenr.:	12128988473
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,75%
Restsaldo	663 610,76
Innfrielsesdato:	15.09.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 522,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV og bredbånd	549,00	
Fellesutgifter	4 973,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	85,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 070,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	45 785,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenummer:	12128988473
Restsaldo:	40 771,87
Kapitalkostnader:	2 142,58

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 40 771,87,-, pr. dags dato.

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

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

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

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



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

Boligsameiet Gabelsgate 27

Tid: 24.04.2023, kl. 18:00

Sted: Gamle Drammensvei 40, 1369, Stabekk

(PrivatMegleren)

Til seksjonseierne:
Det innkalles til ordinært årsmøte i Boligsameiet Gabelsgate 27

Tid: 24.04.2023, kl. 18:00

Sted: Gamle Drammensvei 40, 1369, Stabekk

Hvis man ikke kan delta i møtet, kan man gi fullmakt til en som skal delta. Fullmakt vedlagt.

SAKSLISTE

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder
1.2 Antall stemmeberettigede
1.3 Valg av en person til å føre protokollen
1.4 Valg av 2 protokollvitner
1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste

2. Årsberetning fra styret

3. Årsregnskapet for 2022

4. Godkjennelse av styrehonorar

5. Andre saker

5.1 Nye prosjekter 2023 - 2024. Underlag ettersendes/leveres på årsmøtet. Informasjonssak.

5.2 Likviditetsbudsjett 2023. Underlag ettersendes/leveres på årsmøtet. Informasjonsfag.

5.3 Avsetning av gjeldspost

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av styremedlemmer

Oslo, 24.04.2023
Boligsameiet Gabelsgate 27

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære årsmøte:

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøte.

Sak 2: Årsberetning fra styret

Årsberetning for 2022 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsregnskapet for 2022

Resultatregnskap 2022, balanse pr. 31.12.2022 og budsjett for 2023 følger vedlagt.

3.1 Forslag til vedtak

Styret anbefaler at årsregnskapet for 2022 godkjennes

3.2 Budsjett for 2023 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Godkjennelse av styrehonorar

Styret foreslår styrehonorar for perioden 2022/2023 på årsmøte.

Sak 5: Andre saker

5.1 Nye prosjekter 2023 - 2024. Underlag ettersendes/leveres på årsmøtet. Informasjonssak.

- Ferdigstillelse av fellesareal herunder hekk, beplantning mv.
- Ekstra belysning i trappeoppganger
- Utbedre vannlekkasje / kondens på taket over seksjon 11
- Vann- og avløpsledning fra Gabelsgate 27 må rehabiliteres.

5.2 Likviditetsbudsjett 2023. Underlag ettersendes/leveres på årsmøtet. Informasjonsfag.

- Forbedre likviditeten i mai.
- Innskudd / lån

Ettersom Boligsameiet Gabelsgate 27 midlertidig har dårlig likviditet overfører undertegnede (Gunnar Slipsager) tilsvarende beløp kr. 124590,31 som lån til Boligsameiet.

Beløpet skal gå til å betale første del av avtalen med selskapet Oleg Sveiseverksted AS som utgjør 1/2 del av faktura 12298 (kr.273002,50) - kreditfaktura 12325 (kr. -23821,88) = kr. 124590,31 fra Oleg Sveiseverksted AS.
Fakturaene gjelder for utført stålhåndløpere og rekkverk i trappeoppgang A og B i

forbindelse med nye Heisinstallasjoner og er tidligere godkjent.
Beløpet overføres fra undertegnede fredag 13.04.2023 til Boligsameiet Konto 65020730190 som lån. Tilbakebetaling når tilført likviditet til Boligsameiet er på konto. Forventes i mai 2023. eller senest juni 2023.

5.3 Avsetning av gjeldspost.

Selskapet har et restbeløp på kto. 2989 på 250.000kr, styret ønsker at denne posten blir tilbakeført balansen. Til informasjon er dette en regnskapsmessig endring og tilfører ikke selskapet midler.

Styrets innstilling: Restbeløp blir tilbakeført i balansen.

Sak 6: Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av styremedlem

6.3 Valg av varamedlem

Styrets Årsmelding for 2022

Boligsameiet Gabelsgate 27

Styrets sammensetning 2022

Fra 7. juni 2022 - 24. april 2023

Styreleder:	Gunnar Slipsager	A
Styremedlem:	Jørgen N. E. Arnesen	B
Styremedlem:	Thomas Eide Gunnerud	A og B
Varamedlem:	Sindre Haugland	B

Virksomhetens art

Virksomheten dreier seg om økonomisk administrasjon av boligsameiet Gabels gate 27, der formålet ikke er overskudd, men forsvarlig drift. Inntekter vil alltid måtte tilpasses kostnader, og fortsatt drift vil alltid være mulig og forutsatt i årsregnskapet for 2022. Årsregnskapet gir et korrekt bilde av boligsameiets virksomhet, stilling og resultat for 2022. Det er ikke oppstått forhold i inneværende år som påvirker fjoråret.

Møtevirksomhet

Styret har i perioden avholdt 6 styremøter, samt jevnlige oppfølgingsmøter.

Styresaker realisert i perioden:

1. Ferdigstilte prosjekter vedtatt i ESM 05.05.2021.
    - 4stk ladestasjoner på fremsiden.
    - Sykkelbod med lademulighet for el-sykler.
    - Installering av heis i oppgang A og B, inkl. rømningsvei, samt 2 nye boder på loft.
2. Fellesareal
    - Granitt kantstein i grenselinjen mellom Gabelsgate 27 og Gabelsgate 25.
    - Skiferheller foran innganger i bakgård.
    - Skiferheller med kantstein på ny sitteplass fellesareal.
    - Hageanlegg, herunder opparbeidelse av plen, blomsterbed og beplantning, samt skiferlagt avfallsområde. Forventet ferdigstilt med hekk mv. 2023.

3. Løpende oppgaver og stillingtagen til uforutsette hendelser

4. Disponering av P-plasser.
5. Vedlikeholdsplan 2023 – 2024

Dokumentet er elektronisk signert

Likestilling
Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte og nyansettelser.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførsel er utført av **Hammersborg Eiendomsforvaltning AS,** og revisjon er utført av **BDO AS**.
Bygårdsservice AS leverer vaktmestertjenester, renholdstjenester og brøyting/snømåking.

Ansatte
Boligsameiet har for tiden ingen ansatte.

Arbeidsmiljø.
Arbeidsmiljøet i styret anses godt.

Påvirkning av ytre miljø.
Oppvarming skjer ved jordvarme. Noen leiligheter har peis/ovn som er i bruk fra tid til annen. Det tekniske fyringsanlegg er av nyere dato fra 2014 og sameiet har serviceavtale. Anlegget er godt vedlikeholdt.

Økonomi.
Forutsetningen for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt under denne forutsetning.

Årsregnskap 2022 viser et underskudd på kr. – 3187304 og sameiets egenkapital er negativ med kr. -1125303 . Dette skylles restlån i forbindelse med jordvarmeanlegget (kr. 854799) samt annen kortsiktig gjeld på kr. 301201, derav bokført gjeld kr. 250000 til sameiere.

Regnskap for prosjekter vedtatt på Ekstraordinær Sameiermøte 05.05.2020 viser at prosjektene er gjennomført i tråd med vedtaket.

Styret vurderer sameiets verdier som høyere enn den negative egenkapitalen

Oslo den 01. april 2023

.....	.....	.....
Thomas Eide Gunnerud Styremedlem	Gunnar Slipsager Styreleder	Jørgen N. E. Arnesen Styremedlem

Sindre Haugland
Varamedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Boligsameiet Gabelsgt 27
2022

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2022

Boligsameiet Gabelsgt 27
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Fellesutgifter	2	614 680	572 690	575 000	824 398
Andre leieinntekter		18 458	0	0	40 000
Tilskudd		35 654	0	0	0
Sum driftsinntekter		**668 792**	**572 690**	**575 000**	**864 398**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	3	0	7 373	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		45 611	44 052	45 000	48 000
Andre honorarer	4	41 313	175 575	0	0
Forsikringspremier		72 451	68 530	76 000	87 000
Energikostnader		182 896	153 782	102 000	170 000
Kommunale avgifter	5	181 582	160 689	161 000	171 000
Andre driftskostn. eiendom	6	243 158	194 529	208 000	265 148
Driftskostnader administrasjon	7	5 741	7 541	10 000	10 000
Reparasjoner og vedlikehold	8	3 059 242	1 100 729	155 000	60 000
Andre kostnader	9	6 935	7 945	8 000	8 000
Sum driftskostnader		**3 838 928**	**1 920 745**	**772 000**	**826 148**
Driftsresultat		**-3 170 137**	**-1 348 055**	**-197 000**	**38 250**
Finansinntekter	10	23 930	2 225	0	0
Finanskostnader	11	41 098	36 190	38 000	38 000
Resultat av finansposter		**-17 168**	**-33 964**	**-38 000**	**-38 000**
Årsresultat		**-3 187 304**	**-1 382 020**	**-235 000**	**250**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2022

Boligsameiet Gabelsgt 27
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	12	167 810	143 073
Bankinnskudd og kontanter	13	28 800	3 529 992
Sum omløpsmidler		**196 610**	**3 673 065**
Sum eiendeler		**196 610**	**3 673 065**
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Annen egenkapital		2 062 002	2 062 002
Årets resultat		-3 187 304	0
Sum egenkapital / (- udekket tap)	**14**	**-1 125 303**	**2 062 002**
Langsiktig gjeld			
Lån		854 799	932 278
Sum langsiktig gjeld	**15**	**854 799**	**932 278**
Kortsiktig gjeld			
Påløpte rentekostnader		2 329	1 628
Leverandørgjeld		163 583	375 560
Annen kortsiktig gjeld	16	301 201	301 598
Sum kortsiktig gjeld		**467 113**	**678 786**
Sum gjeld		**1 321 913**	**1 611 064**
Sum egenkapital og gjeld		**196 610**	**3 673 065**

OSLO,
Styret for Boligsameiet Gabelsgt 27

Gunnar Slipsager	Jørgen Nicolai Eide Arnesen	Thomas Eide Gunnerud
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.
Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler
I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier.
Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene 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 fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Driftsinntekter
Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Lønnskostnader
Sameiet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP). Det er ikke utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt. Styret er ikke kjent med at sameiets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Økonomi
Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note 2 Fellesutgifter

	2022	2021
Felleskostnader fakturert	510 552	486 170
Garasjeleie- og parkering	42 208	24 600
Kabel TV	61 920	61 920
Sum fellesutgifter	**614 680**	**572 69**

Note 3 Revisjonshonorar

	2022	2021
Revisjonshonorar	0	7 373
Sum revisjonshonorar	**0**	**7 373**

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon. Ifm. bytte av revisor vil revisjonshonorar bli kostnadsført i 2023.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 4 Andre Honorarer

	2022	2021
Juridisk honorar	0	68 850
Juridisk honorar andre	0	28 906
Teknisk honorar	41 313	77 819
Sum andre honorar	**41 313**	**175 575**

Note 5 Kommunale avgifter

	2022	2021
Avløps-, kloakkavgift	58 045	47 604
Feieavgift	2 351	2 993
Renovasjonsavgift	62 611	61 991
Vannavgift	58 574	48 101
Sum kommunal avgifter	**181 582**	**160 689**

Note 6 Andre driftskostnader

	2022	2021
Containerleie/-tømming	13 672	7 450
Driftsmateriell	818	1 122
Dugnad, kostnader	0	292
Kabel-tv/internett	78 722	64 581
Møbler og utstyr til fellesrom	1 778	419
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	4 552	0
Snøbrøyting og strøing	1 188	0
Tilleggstjenester vaktmester	18 620	1 600
Vaktmestertjeneste, fast	122 641	119 065
Verktøy og redskaper	1 168	0
Sum andre driftskostnader eiendom	**243 158**	**194 529**

Note 7 Driftskostnader administrasjon

	2022	2021
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	2 596	2 249
IT kostnader	2 931	5 179
Porto	214	113
Sum driftskostnader administrasjon	**5 741**	**7 541**

Note 8 Reparasjon og vedlikehold

	2022	2021
Annet material.kj for rep/ved.h	0	1 595
Annet rep. og vedlikehold	0	40 946
Egenandel forsikring	20 000	0
Elektrikerarbeid	201 037	11 277
Gartnerarbeid - grøntanlegg	14 702	78 350
Heiser	1 319 280	0
Ladestasjon - Elbil	100	0
Malerarbeid	100 938	0
Porttelefon	0	214 738
Prosjekt infrastruktur ladestasjoner	152 073	724 030
Prosjekt uteareal	792 094	0
Rørleggerarbeid	41 416	0
Varmeanlegg	49 335	0
Vedlikehold og rep. bygning	364 250	29 793
Veier og parkeringsplasser	4 018	0
Sum reparasjoner og vedlikehold	**3 059 242**	**1 100 729**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 Andre kostnader

	2022	2021
Andre kostnader	-100	720
Bank og kortgebyr	6 939	7 225
Møtekostnad for styret	97	0
Sum andre kostnader	**6 935**	**7 945**

Note 10 Finansinntekter

	2022	2021
Renteinntekter av bankinnskudd Nordea	23 930	2 053
Renter kundefordringer	0	172
Sum finansinntekter	**23 930**	**2 225**

Note 11 Finanskostnad

	2022	2021
Morarenter	0	1 193
Rentekostnader lån DNB 88473	41 098	34 997
Sum finanskostnader	**41 098**	**36 190**

Note 12 Kortsiktige fordringer

	2022	2021
Kundefordringer	7 877	0
Kundefordringer	**7 877**	**0**
Andre fordringer	3 070	0
Leverandører - til gode	0	3 760
Periodisering forsikring	79 302	72 451
Periodisering kabel TV	77 561	66 862
Andre kortsiktige fordringer	**159 933**	**143 073**
Sum kortsiktige fordringer	**167 810**	**143 073**

Note 13 Kontanter og bankinnskudd

	2022	2021
Bankinnskudd DNB 46557	645	-55
Bankinnskudd Nordea 30190	28 155	3 530 047
Sum kontanter og bankinnskudd	**28 800**	**3 529 992**

Note 14 Egenkapital

	2022	2021
Uttak eier	-1 250 000	-1 250 000
Annen egenkapital	3 312 002	3 312 002
Sum egenkapital 01.01	**2 062 002**	**2 062 002**
Årets resultat	-3 187 304	0
Sum egenkapital 31.12	**-1 125 303**	**2 062 002**

Selskapet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 15 Langsiktig gjeld

	2022	2021
Lån DNB 88473	854 799	932 278
Sum langsiktig gjeld	**854 799**	**932 278**

Gjelden er ikke pantesikret. Långiver er DNB. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold.
Rente pr. 20.01.2023 er 6,10% p.a. Lånet betales over 4 terminer i året, og løper til 2031.
Kr. 422 112,47, pluss renter og omk., forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Note 16 Kortsiktig gjeld

	2022	2021
Andre påløpte kostnader	51 201	47 838
Gjeld til sameiere	250 000	250 000
Leverandører motkonto til gode	0	3 760
Sum annen kortsiktig gjeld	**301 201**	**301 598**

Dokumentet er elektronisk signert

Oslo

S-4991

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

Vedtaksdato: 31.01.2018

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201414342

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-4991 31.01.2018

OSLO KOMMUNE

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

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

Planens hensikt

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

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Miljøfaglige forhold

1.1.1 Støy

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

1.1.2 Overvann

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

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Boligbebyggelse

2.1.1 Formål

Det tillates kun boligformål.

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

3.1 Kjøreveg

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

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

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

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

4.1 Andre sikringssoner (avløpstunnel) H190

4.1.1 Sikringssone

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

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

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

5.1 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

5.1.1 Bygninger

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

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

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

5.1.2 Utomhusområder

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

6 Båndlagte områder (pbl. § 11-8 d)

6.1 Båndlegging etter lov om kulturminner H730

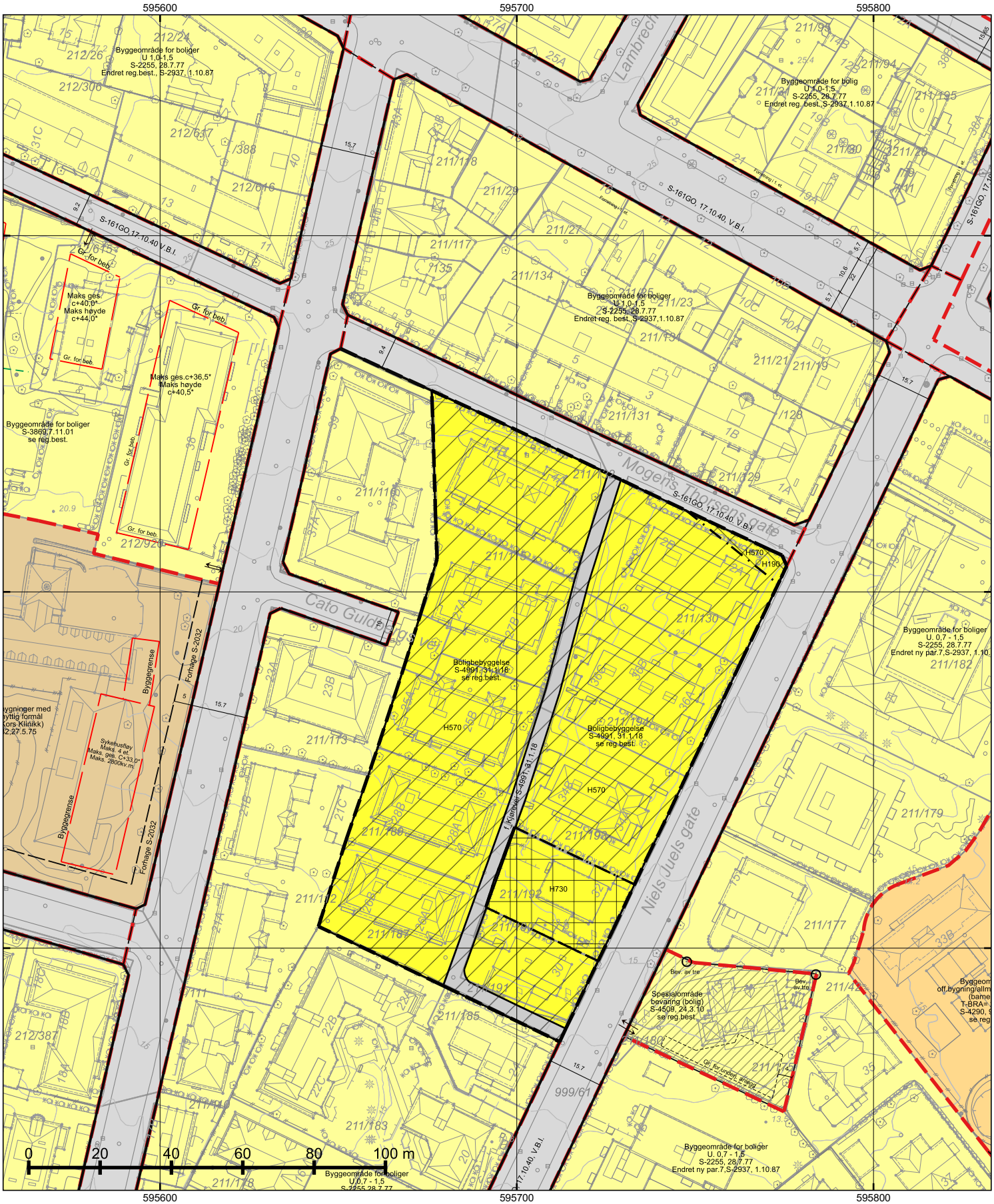
Niels Juels gate 32, gnr. 211/bnr. 192 er vedtatt fredet den 10.02.2011 etter lov om kulturminner §§ 15 og 19. Innenfor hensynssonen gjelder fredningsbestemmelsene. Alt vedlikehold skal skje i

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.02.2018

Signy Volden
Signy Volden, bem



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

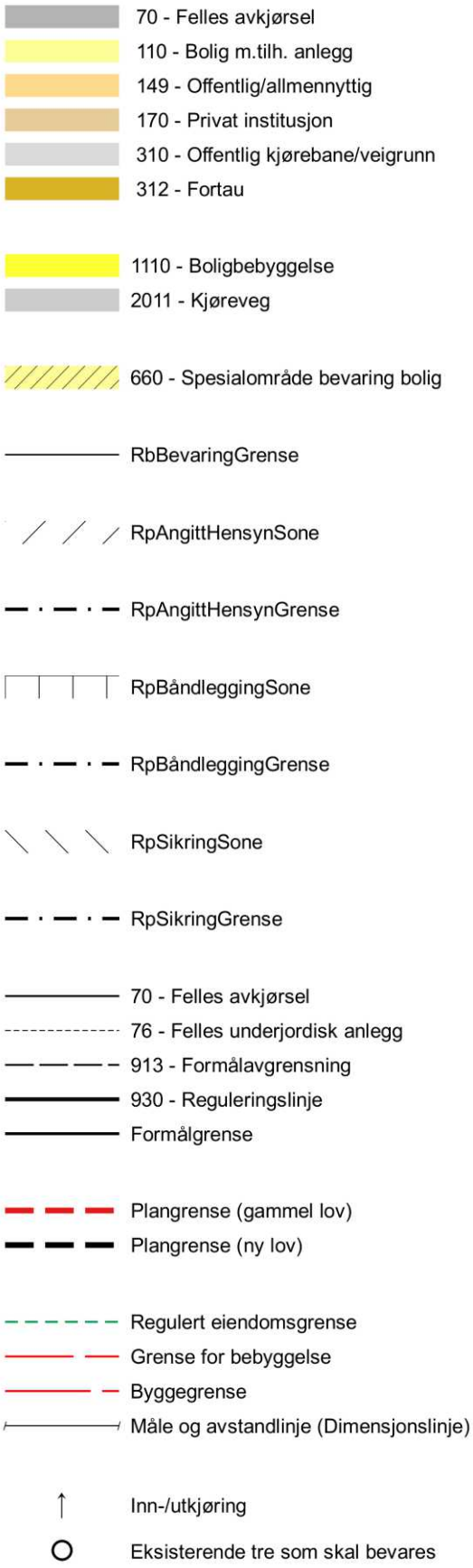
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

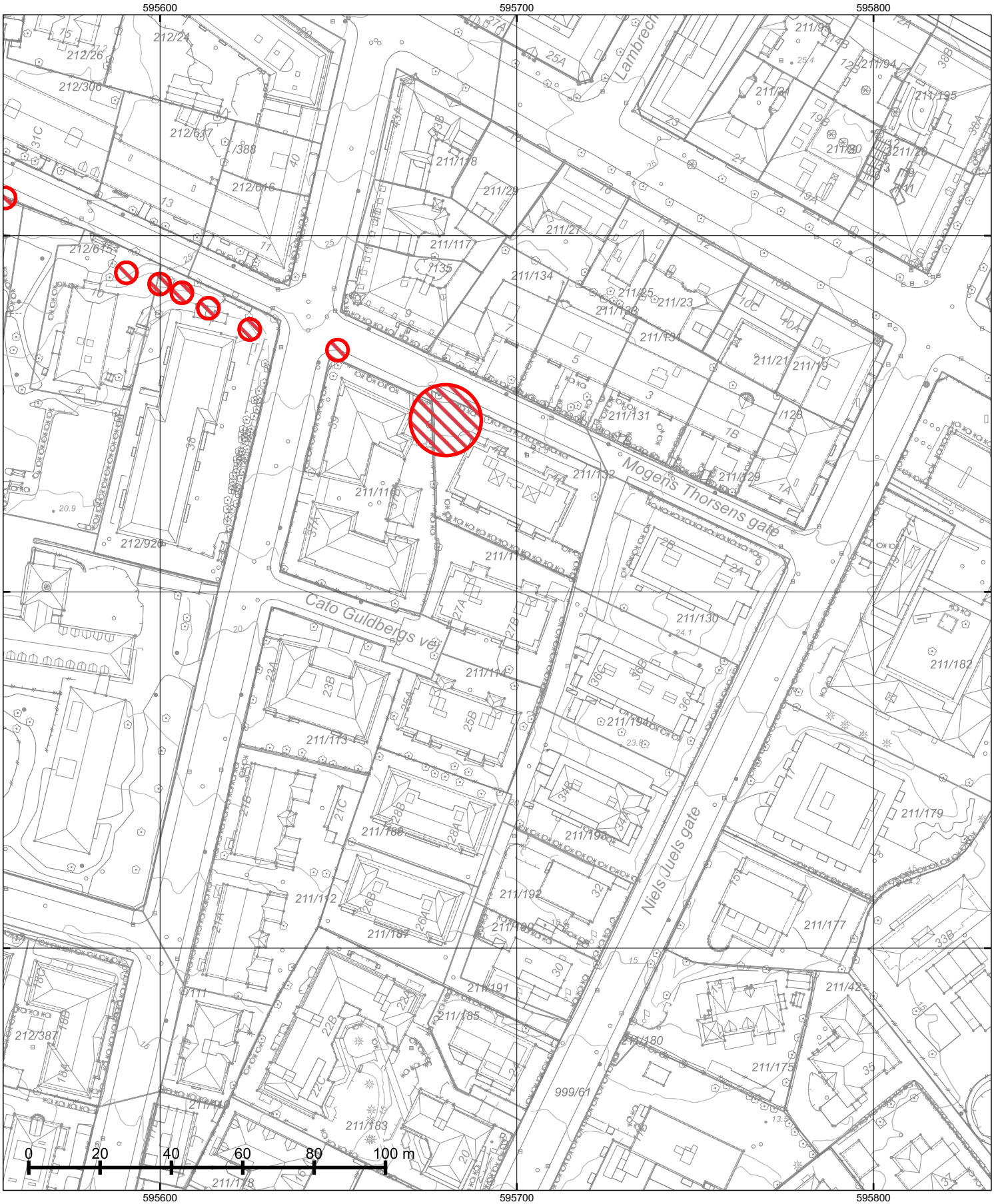
PlottID/Best.nr: 144598/ 86514179
Deres ref.: 14040/ JOHKIN
Adresse: GABELS GATE 27A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/115

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

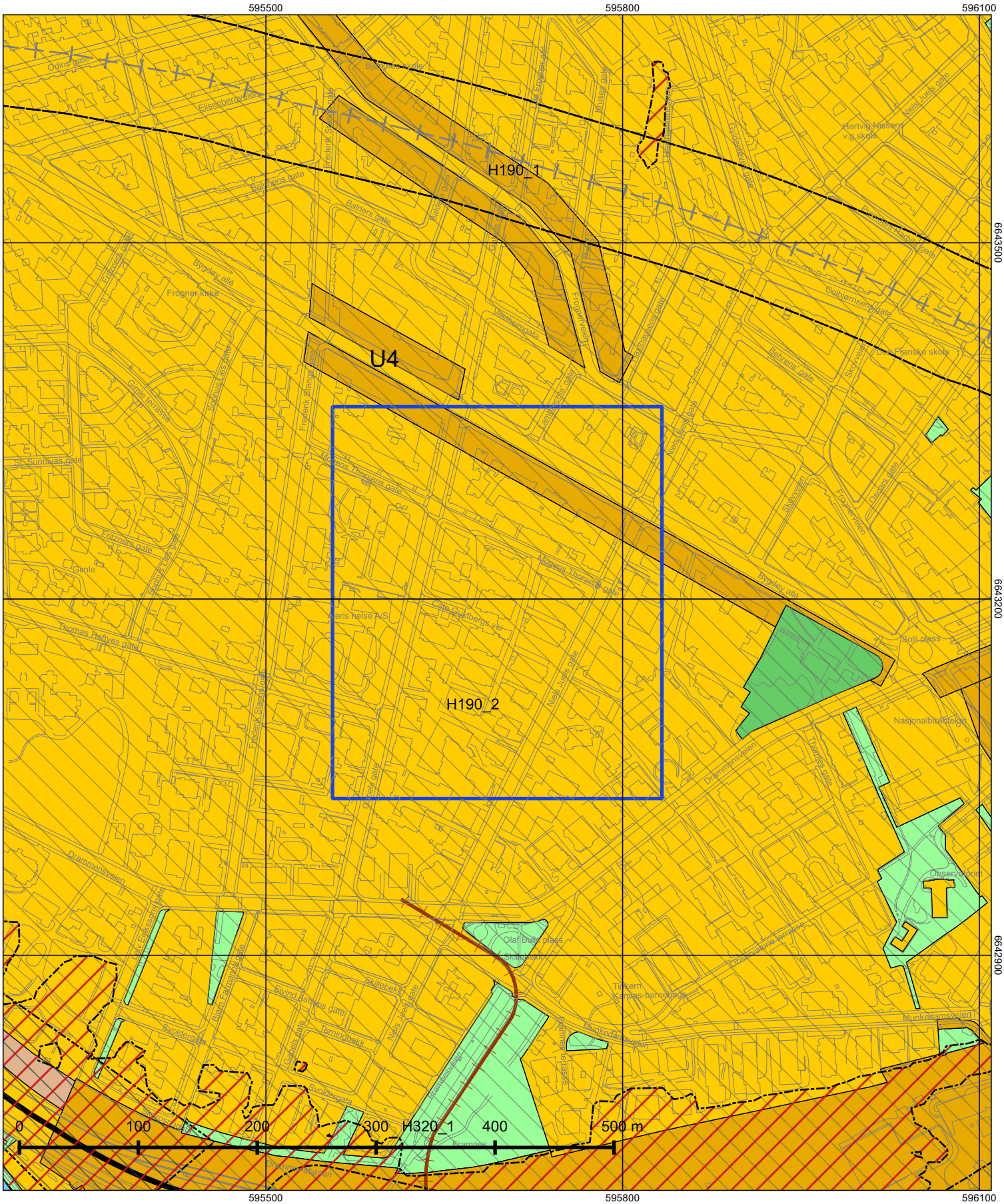
Dato: 16.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 144598/ 86514179
Deres ref.: 14040/ JOHKIN
Adresse: GABELS GATE 27A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/115

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144598/86514179
Deres ref.: 14040/ JOHKIN

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



Gabels gate 27A

Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 302 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	12 min 1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	14 min 1.2 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	25 min 2 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	6 min 2.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	21 min 1.8 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	11 min 0.9 km
Wang Toppidrett 18 klasser	13 min 1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skillebekk Linje 13	5 min 0.4 km
Frogner kirke Linje 30, 31	6 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	17 min 1.5 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	17 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.1 km

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Kiwi Bygdøy Allé	4 min
Coop Extra Gimle	4 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

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

SPORT

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

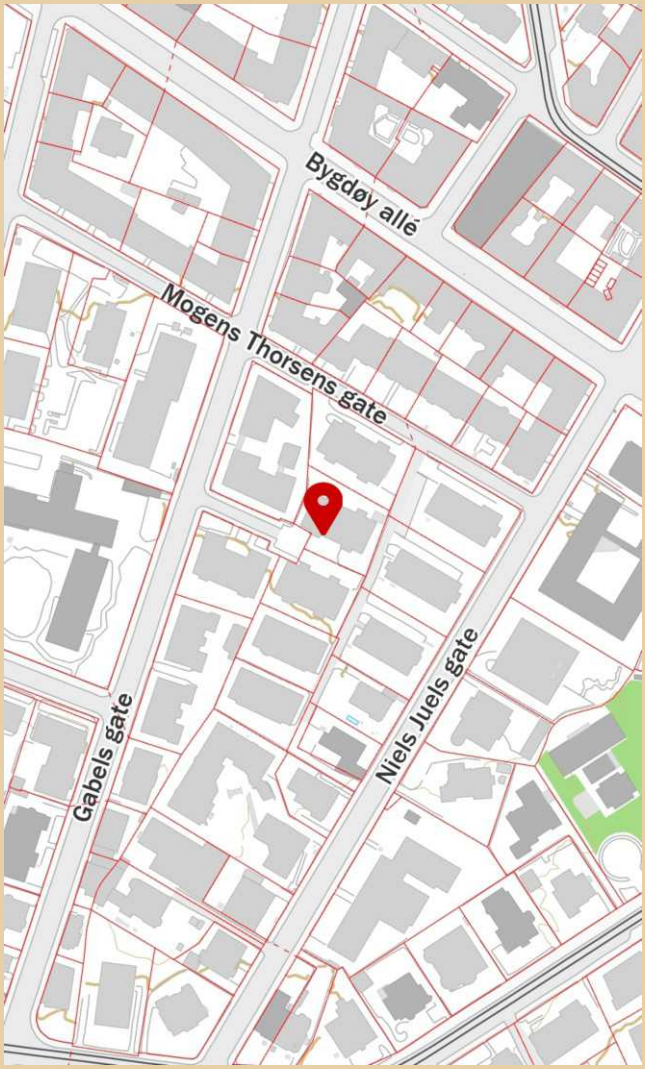
Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Egen bil



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gabels gate 27A, 0272 Oslo
Gnr. 211, Bnr. 115, Snr. 10, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
7250276

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Thomas Eide Gunnerud

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 454 05 199

E-post: thomaseide.gunnerud@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.
