

Gabels gate 45B



Velkommen til

Gabels gate 45B



Salgsoppgaven produsert 14. mars 2025

Populære Frogner

Meget sentral beliggende 3-roms selveier i Gabels gate. Kjøkken & bad modernisert 2017. Trappefri adkomst. Fjernvarme

Prisantydning	7 180 000,-
Fellesgjeld	121 096,-
Omkostninger	183 870,-
Totalpris	7 484 966,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 519,-
BRA-i	71 kvm
Totalt BRA	73 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1938

Megler	Sverre Ivar Skaarberg Wiborg
Telefon	926 15 943
E-post	s.wiborg@nordvikbolig.no

Megler 2	Esben Mandelid
Telefon	900 99 940
E-post	e.mandelid@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- En moderne leilighet beliggende på særdeles attraktiv og fasjonable Frogner. Fra leiligheten er det gangavstand til noen av hovedstadens mest populære handlegater, kafeer, barer og restauranter, samt umiddelbar nærhet til fantastiske rekreasjonsmuligheter som Frognerparken/ Vigelandsparken, Frognerbadet og Frogner Stadion med skøytebane på vinterstid etc.

- Fremstående kvaliteter:
- Arealeffektivt m/store vindusflater
- Rolig i enveiskjørt gate
- Kjøkken fra -17 + 1 sov (totalt 2) m/utsikt mot bakgård
- Bad (modernisert -17) m/opplegg til vaskemaskin
- Varmtvann og fyring(akonto)+ TV/internett inkl.
- Separat WC
- kjellerbod
- Skjermet bakgård m/sitteplasser og mulighet for grilling
- Perfekt førstegangskjøp

- Umiddelbar adkomst til:
- Buss+trikk
- Matbutikker
- Slotts-/ Frognerparken

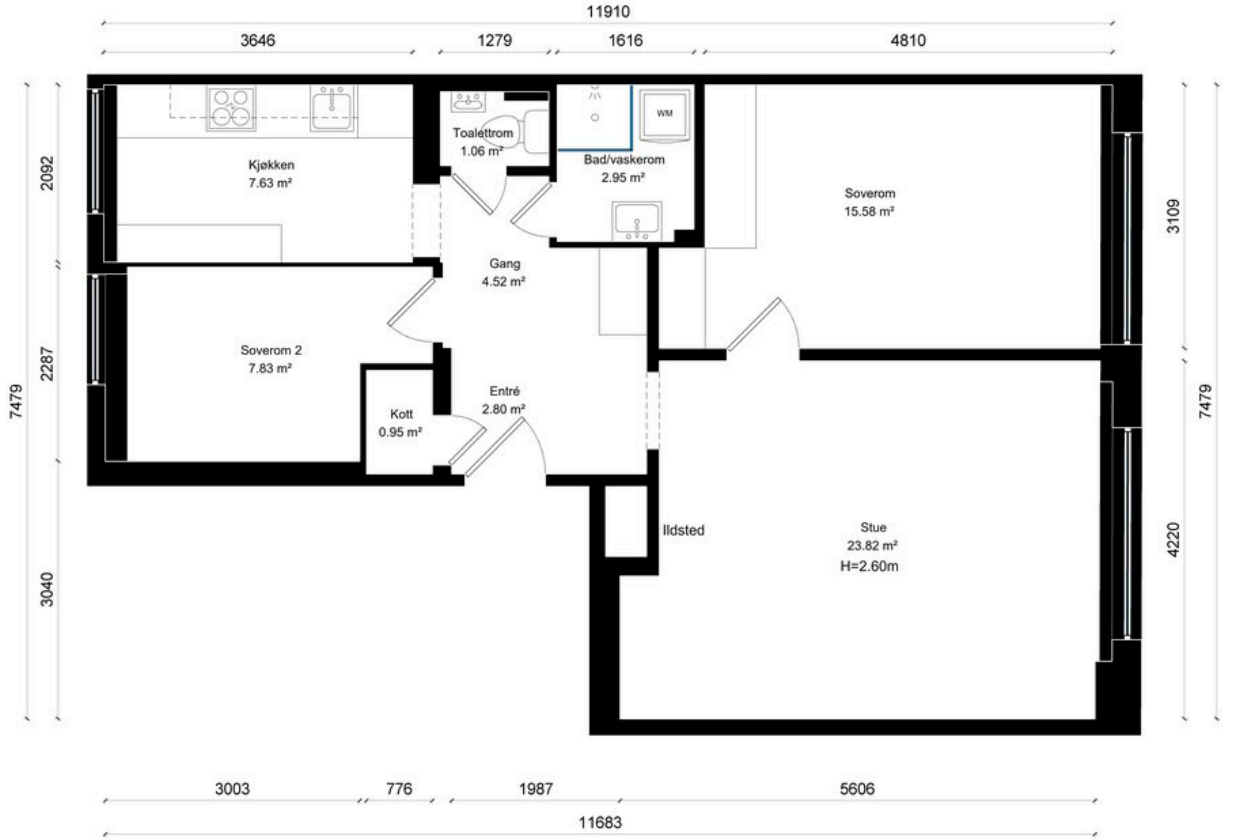
Arealer og innhold

BRA-i:	71 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	73 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Entré, bod/kott, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og toalettrom.
Total BRA: 71 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 2 kvm.



Gabels gate 45B

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2024 Alle rettigheter reservert

BO3D

Velkommen til Gabels gate 45 B!

Dette er en flott mulighet til å sikre seg en moderne og innbydende 2-roms leilighet på særdeles attraktiv og fasjonable Frogner. Det populære strøket er preget av brede gater med velholdte, klassiske bygårder og elegante villaer. I nærområdet finner man et av hovedstadens mest populære handlegater, kafeer, barer og restauranter. Om man ønsker å mosjonere eller gå seg en tur er det kort vei til Slottsparken, Uranienborgparken og vakre Frognerparken/ Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion med skøytebane på vinterstid etc. Med gangavstand til alt man måtte trenge i hverdagen, tilbyr denne boligen en perfekt kombinasjon av rolig atmosfære og nærhet til byen!

I den stille og enveiskjørte Gabels gate, med umiddelbar nærhet til alt hva Oslo kan tilby, finner du denne innbydende og smarte 2-roms leiligheten i første etasje. Boligen har blitt jevnlig vedlikeholdt og moderne standard med tidsriktige farge- og materialvalg er gjennomgående i hele leiligheten, noe som gir et veldig godt helhetsinntrykk. Leiligheten er godt skjermet mot hovedgaten, med plisségardiner på stuevinduene og gardiner på soverommene. Her finner man to soverom, et bad (modernisert i 2017) med opplegg for vaskemaskin, et eget toalettrom, romslig stue og et separat kjøkken fra 2017 med utsikt mot bakgården. Oppbevaringsmulighetene er gode, med rikelig garderobeplass gjennom et kott/bod innenfor inngangsdøren og en bod i kjelleren. Sameiet



disponerer også en sykkel- og sportsbod samt et fellesvaskeri i bygningen, til glede for beboerne.

Alt i alt er dette en bolig som tilbyr både komfort og funksjonalitet. Her vil man trives!

Leiligheten er beliggende i 1. etasje og inneholder:
- Entré, bod/kott, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og toalettrom.

I tillegg:
- 1 Kjellerbod: ca. 2,18 m^2.

Ditt nye hjem!

Vesentlige oppgraderinger gjort av selger:
2025: Ny platetopp
2024/2025: Mesteparten av leiligheten er malt (stue, kjøkken, bad, toalettrom og soverom 2).
2023: Ny komfyr, skiftet soilrør.
2022: Servant installert på bad, Ny kjøkkenbenk, ny stikkontakt, plisségardinger i stuen.
- Betongrehabilitering av fasade er gjennomført, sist i 2015 og 2018.
- Hele taket ble totalrenovert i 2012.
- Soilrørene er byttet ut i regi av sameiet.

____
Leiligheten rom for rom:

Entré:
Romslig og innbydende entré med parkett på gulv, som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Godt med plass til klesoppheng og sko i garderobeskap med speildører. Det er også ytterligere oppbevaringsmuligheter i ett kott rett innenfor hoveddøren. Fra entréen er det videre adkomst til bad, toalettrom, soverom, stue og kjøkken.

Bad/ vaskerom:
Stilrent bad med fliselagt gulv og varmekabler. Badet ble modernisert i 2017, iht. tidligere salgsoppgave. Hvite fliser på tre av veggene, mens veggen bak vasken er malt mur. Taket er malt, og dimbare downlights fungerer som lyskilde. Det er en nisje på veggen, som sørger for praktisk oppbevaring av badeartikler etc. Badet er utstyrt med plastsluk (PVC) og hjelpesluk i dusjen. Det er observert membran under klemringen. Badet har baderomsinnredning med skuffer og en nedfelt servant med ettgreps blandebatteri. Det er overskap med speil og opplegg for vaskemaskin. Dusjhjørnet er utstyrt med innfellbare dusjvegger.

Toalettrom:
Separat toalettrom/WC med malt fliselagt gulv. Innredningen består av en servant med ettgreps blandebatteri og et gulvmontert toalett. Oppvarming skjer via en elektrisk panelovn, og rørene er utenpåliggende.

Kjøkken:
Leiligheten har et lyst og moderne kjøkken fra IKEA. Her er det godt med skap- og benkeplass. Kjøkkenet er designet og innredet med tanke på funksjonalitet, og er et hyggelig oppholdsrom. Kjøkkeninnredning fra 2017 med laminat benkeplate og en nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Avtrekksviften fra IKEA har kullfilter og leder

luft til det sentrale ventilasjonsanlegget. Mellom benken og overskapene er det en speilplate, og det finnes stikkontakter under overskapene. Lysene under overskapene kan styres med fjernkontroll. Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer: integrert komfyr (Electrolux), induksjonstopp, oppvaskmaskin (IKEA) og kombiskap (IKEA).

Stue/ spisestue:
Leiligheten har en tiltalende og luftig stue med store vindusflater, som sikrer rikelig med naturlig lysinnslipp, samt skaper en luftig og god romfølelse. Det er gode møbleringsmuligheter i stuen, med plass til spisestue, sofagruppe, TV-benk og tilhørende møblement. Stuen er boligens naturlige samlingssted. Her finner man en åpen peis, som varmer godt på kalde dager samt skaper en lun og god stemning.

Soverom:
Leiligheten har 2 delikate soverom av god størrelse. Hovedsoverommet har garderobeskap og godt med plass til dobbeltseng, nattbord etc. Soverom nr. 2 har godt med plass til seng, nattbord, kommode eller skrivepult. Soverom nr. 2 passer også perfekt som gjesterom, barnerom eller kontor.

Bod:
I tillegg medfølger en bod i kjeller med oppbevaringsmuligheter.

____
Innvendige overflater:
- Gulv med parkett og fliser.
- Slette og malte vegger.
- Slette og malte himlinger.

Tekniske installasjoner:
- Nyere kobberrør til bad, kjøkken og toalettrom.
- Stoppekranen er plassert ved siden av toalettet.
- Det er synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på både bad og kjøkken, som leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
- Mekanisk ventilasjonsanlegg koblet til et sentralt system, med avtrekk fra bad, toalettrom og kjøkken samt tilluft fra ventiler på
vegg.
- Det er installert radiatorer på soverommene, i stuen og på kjøkkenet.
- Varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg.
- Automatsikringer med 32 Amp hovedkurs. Lastbryter på 63 Amp.
- Røykvarslere og brannslukkingsapparat i henhold til gjeldende krav.
- Sentralt brannvarslingsanlegg administrert av sameiet.
- Callinganlegg til gateplan.


















POETRY





Ditt nye nabolag!

Eiendommen har en særdeles attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet på Frogner, i den stille og enveiskjørte Gabels gate. Det fasjonable strøket er preget av brede gater med velholdte, klassiske bygårder og elegante villaer. I nærområdet finner man et av hovedstadens mest populære handlegater, kafeer, barer og restauranter. Om man ønsker å mosjonere eller gå seg en tur er det kort vei til Slottsparken, Uranienborgparken og vakre Frognerparken/ Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion med skøytebane på vinterstid etc.

Aktivitet og fritid:
Av rekreasjonsmuligheter i nærområdet finner man blant annet fantastiske Frognerparken med storslåtte Vigelandsparken, Hundesletta og Frognerbadet. Her finner man turstier, dammer og grøntområder perfekt for turer, jogging og rekreasjon. Det er også umiddelbar nærhet til fotballbaner og tennisanlegg. Bislettbadet ligger en kort sykkeltur unna, samt både Slottsparken og St. Hanshaugen Park, som byr på gode rekreasjonsmuligheter. Det er også nærhet til flotte tur og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter langs Maridalen, som fører videre innover mot Sørkedalen og Nordmarka. Bademuligheter på Bogstad. Ullern Idrettsforening tilbyr bandy, basketball, fotball, håndball og gymnastikk. I tillegg er det kort vei til lekeplass, alpinanlegg, golfbane, idrettshall, tennisanlegg, treningssenter m.m.

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen kan gjøres hos bla. Extra Gimle eller Kiwi Bygdøy Allé, som ligger ca. 130 meter unna. Kino-opplevelser kan man nyte på Gimle kino, som ligger ca. 200 meter unna leiligheten. For den handleglade er Oslos desidert mest populære og eksklusive handlegate, Bogstadveien, ca. 15 min gange fra boligen. Karl Johans gate med sine utallige butikker, restauranter og kafeer er også innen kort avstand (15 min. gange). Kort vei til Røa senter med et bredt utvalg av servicetilbud, blant annet apotek, vinmonopol, post, matvarebutikk, frisør, blomsterforretning, m.m. I tillegg flere caféer, bakerier, samt sushirestaurant. Om det ønskes ytterligere tilbud er det kort vei til CC Vest som byr på det meste, herunder kafeer, vinmonopol, matvarebutikk, sportsbutikk, klesbutikker og



spesialforretninger.

Offentlig kommunikasjon:
Nesten rett utenfor leiligheten (ca. 170 m) er Lille Frogner allé holdeplass hvor det går trikk og buss. Majorstuen som er et kollektivknutepunkt i Oslo er et busstopp unna. Herfra går alle T-banelinjene, tre sporvognslinjer og fem busslinjer trafikkerer stedet. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, trikk, T-bane og flybuss. Ved å benytte bil tar det uten trafikk ca. 7 min til Ullevål sykehus, ca. 10 min til Aker brygge, ca. 4 min. til Skøyen, ca. 9 min. til Oslo S, samt ca. 40min. til Oslo lufthavn.

Skoler og barnehager:
Boligen sokner til Uranienborg barne- og ungdomsskole. I nærområdet finner du de videregående skolene Kristelig Gymnasium, Hartvig Nissen skole og Oslo Privat Gymnasium. Det er et godt utvalg av barnehager i nærområde med bla. Tusindhuus barnehage, Skillebekk barnehage og Harbitz Torg barnehage, alle under 5 min gange fra boligen.

Informasjon

Gabels gate 45B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0287/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Gabels gate 45B, 0262 OSLO
Gnr 211, bnr 119, snr 10 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Aksel Petter Spence

Kjøpesum og omkostninger
7 180 000,- (Prisantydning)
121 096,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 301 096,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
182 520,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
183 870,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
196 570,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 484 966,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 497 666,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1938

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 71 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 73 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Entré, bod/kott, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og toalettrom.

Total BRA: 71 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 2 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 2,18 m^2 (avrundet til 2 m^2), som fremstår som tørr og i god stand. Boddøren har en lås og er tydelig merket med seksjonsnummer.

Innhold

Dette er en flott mulighet til å sikre seg en moderne og innbydende 2-roms leilighet på særdeles attraktiv og fasjonable Frogner. Det populære strøket er preget av brede gater med velholdte, klassiske bygårder og elegante villaer. I nærområdet finner man et av hovedstadens mest populære handlegater, kafeer, barer og restauranter. Om man ønsker å mosjonere eller gå seg en tur er det kort vei til Slottsparken, Uranienborgparken og vakre Frognerparken/ Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion med skøytebane på vinterstid etc. Med gangavstand til alt man måtte trenge i hverdagen, tilbyr denne boligen en perfekt kombinasjon av rolig atmosfære og nærhet til byen!

I den stille og enveiskjørte Gabels gate, med umiddelbar nærhet til alt hva Oslo kan tilby, finner du denne innbydende og smarte 2-roms leiligheten i første etasje. Boligen har blitt jevnlig vedlikeholdt og moderne standard med tidsriktige farge- og materialvalg er gjennomgående i hele leiligheten, noe som gir et veldig godt helhetsinntrykk. Leiligheten er godt skjermet mot hovedgaten, med plisségardiner på stuevinduene og gardiner på soverommene. Her finner man to soverom, et bad (modernisert i 2017) med opplegg for vaskemaskin, et eget toalettrom, romslig stue og et separat kjøkken fra 2017 med utsikt mot bakgården. Oppbevaringsmulighetene er gode, med rikelig garderobeplass gjennom et kott/bod innenfor inngangsdøren og en bod i kjelleren. Sameiet disponerer også en sykkel- og sportsbod samt et fellesvaskeri i bygningen, til glede for beboerne.

Alt i alt er dette en bolig som tilbyr både komfort og funksjonalitet. Her vil man trives!

Leiligheten er beliggende i 1. etasje og inneholder:
- Entré, bod/kott, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og toalettrom.

I tillegg:
- 1 Kjellerbod: ca. 2,18 m^2.

Standard

Vesentlige oppgraderinger gjort av selger:
2025: Ny platetopp
2024/2025: Mesteparten av leiligheten er malt (stue, kjøkken, bad, toalettrom og soverom 2).
2023: Ny komfyr, skiftet soilrør.
2022: Servant installert på bad, Ny kjøkkenbenk, ny stikkontakt, plisségardinger i stuen.
- Betongrehabilitering av fasade er gjennomført, sist i 2015 og 2018.
- Hele taket ble totalrenovert i 2012.
- Soilrørene er byttet ut i regi av sameiet.

____
Leiligheten rom for rom:

Entré:
Romslig og innbydende entré med parkett på gulv, som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Godt med plass til klesoppheng og sko i garderobeskap med speildører. Det er også ytterligere oppbevaringsmuligheter i ett kott rett innenfor hoveddøren. Fra entréen er det videre adkomst til bad, toalettrom, soverom, stue og kjøkken.

Bad/ vaskerom:
Stilrent bad med fliselagt gulv og varmekabler. Badet ble modernisert i 2017, iht. tidligere salgsoppgave. Hvite fliser på tre av veggene, mens veggen bak vasken er malt mur. Taket er malt, og dimbare downlights fungerer som lyskilde. Det er en nisje på veggen, som sørger for praktisk oppbevaring av badeartikler etc. Badet er utstyrt med plastsluk (PVC) og hjelpesluk i
dusjen. Det er observert membran under klemringen. Badet har baderomsinnredning med skuffer og en nedfelt servant med ettgreps blandebatteri. Det er overskap med speil og opplegg for vaskemaskin. Dusjhjørnet er utstyrt med innfellbare dusjvegger.

Toalettrom:
Separat toalettrom/WC med malt fliselagt gulv. Innredningen består av en servant med ettgreps blandebatteri og et gulvmontert toalett. Oppvarming skjer via en elektrisk panelovn, og rørene er utenpåliggende.

Kjøkken:
Leiligheten har et lyst og moderne kjøkken fra IKEA. Her er det godt med skap- og benkeplass. Kjøkkenet er designet og innredet med tanke på funksjonalitet, og er et hyggelig oppholdsrom. Kjøkkeninnredning fra 2017 med laminat benkeplate og en nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Avtrekksviften fra IKEA har kullfilter og leder luft til det sentrale ventilasjonsanlegget. Mellom benken og overskapene er det en speilplate, og det finnes stikkontakter under overskapene. Lysene under overskapene kan styres med fjernkontroll. Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer: integrert komfyr (Electrolux), induksjonstopp, oppvaskmaskin (IKEA) og kombiskap (IKEA).

Stue/ spisestue:
Leiligheten har en tiltalende og luftig stue med store vindusflater, som sikrer rikelig med naturlig lysinnslipp, samt skaper en luftig og god romfølelse. Det er gode møbleringsmuligheter i stuen, med plass til spisestue, sofagruppe, TV-benk og tilhørende møblement. Stuen er boligens naturlige samlingssted. Her finner man en åpen peis, som varmer godt på kalde dager samt skaper en lun og god stemning.

Soverom:
Leiligheten har 2 delikate soverom av god størrelse. Hovedsoverommet har garderobeskap og godt med plass til dobbeltseng, nattbord etc. Soverom nr. 2 har godt med plass til seng, nattbord, kommode eller skrivepult. Soverom nr. 2 passer også perfekt som gjesterom, barnerom eller kontor.

Bod:
I tillegg medfølger en bod i kjeller med oppbevaringsmuligheter.

____
Innvendige overflater:
- Gulv med parkett og fliser.
- Slette og malte vegger.
- Slette og malte himlinger.

Tekniske installasjoner:
- Nyere kobberrør til bad, kjøkken og toalettrom.

- Stoppekranen er plassert ved siden av toalettet.
- Det er synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på både bad og kjøkken, som leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
- Mekanisk ventilasjonsanlegg koblet til et sentralt system, med avtrekk fra bad, toalettrom og kjøkken samt tilluft fra ventiler på
vegg.
- Det er installert radiatorer på soverommene, i stuen og på kjøkkenet.
- Varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg.
- Automatsikringer med 32 Amp hovedkurs. Lastbryter på 63 Amp.
- Røykvarslere og brannslukkingsapparat i henhold til gjeldende krav.
- Sentralt brannvarslingsanlegg administrert av sameiet.
- Callinganlegg til gateplan.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Installert servant og skiftet soilrør. Arbeid utført av Ringside

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Soilrør ble skiftet (dekkes av sameiet). Arbeid utført av Ringside.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Det ble installert ny stikkontakt på kjøkken av faglært elektriker.

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

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja. Beskrivelse Det ble utført kontroll av elanlegg gjennom Elvia i 2022. Det ble registret en stikkontakt som manglet jordforbindelse. Dette ble utbedret av godkjent elektriker (Elektris) kort tid etter.

Bygningssakkyndig

Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte

Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell. Bygningen, oppført i

1938, har en tidstypisk fasade fra funksjonalismen med mur og pusset overflate. Ifølge sameiet har fasadene blitt jevnlig vedlikeholdt, og betongrehabilitering er gjennomført, sist i 2015 og 2018. Taket har en flat overflate tekket med papp/membran og ble totalrenovert i 2012. Vinduer i bygningen er av aluminium med 2-lags glass fra 1988. Hoveddøren er malt lys på innsiden og består av teak/tre på utsiden. Døren er brann- og lydisolert (B30/DB40), og den er utstyrt med dørkikkert og sikkerhetslås.

_____
Takstmanns vurdering ved TG2:
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Vinduer.
Innvendig > Radon.
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin.

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Kombiskap, komfyr og platetopp.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Utleie av leiligheten skal dog meldes til styret. I forbindelse med utleie av leiligheter har styret rett til en kostnadskompensasjon, utgifter til navneskilt, administrasjonsutgifter etc. som den enkelte utleier selv må betale, ref. husordensreglene.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp med fjernvarme via radiatorer, elektriske varmekabler i baderomsgulvet og en panelovn på WC. I stuen er det en åpen peis som et supplement til oppvarmingen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser følgende ca. årlig strømforbruk:
2024: 1884 kWh.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 519,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 519,65,-

Herav:
Pr. dags dato:
Felleskostnader: 5 166,00
Oppvarming: 1 903,65
TV: 450,00

Felleskostnadene dekker: bygningsforsikring, sentralfyring/ fjernvarme, Tv/ Internett (Telia), renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter, felles drift og vedlikehold m.m.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 510 823,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 043 293,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Vestheim Boligsameie, orgnr. 983048927

Om sameiet

Vestheim Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983048927, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med gårds- og bruksnummer: 211, 119. Sameiet består av 84 seksjoner.

Styrets arbeid i 2023:
- Innhentet tilbud for nytt brannvarslingssystem.
- Innhentet tilbud for omgjøring av gammelt vaskerom til treningsrom:
- Oppfølging rundt planting av forhage:
- Laget budsjett for 2024.
- Flyttet lån til OBOS-banken og forhandlet bedre rente.
- Vanlig drift av bygningene.
- Avholdt inspeksjon av peiser.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er

kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 121 096,- pr. 10.03.2025

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208306596
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,10%
Restsaldo 5 921 569,00
Innfrielsesdato: 30.05.2038
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208306596
Restsaldo: 121 096,55
Kapitalkostnader: 1 178,66
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 121 096,55,- pr. dags dato.

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.

Fellesformue

Kr 20 761,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsresultatet for 2023 viser et overskudd på kr. 650 069,-. Sameiets budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyr må ikke holdes i leiligheten uten skriftlig samtykke fra styret. (Jfr. skjema for hundehold). Det er båndtvang for hunder i bakgården, og i fellesområdet, hele året.

Sameiets forsikring

If skadeforsikring
Polisenr. SP5353481

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 382 kvm (Eiertomt)
Felleseiet tomt. Den skjermede bakgården er pent beplantet med sitteplasser og mulighet for grilling.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en særdeles attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet på Frogner, i den stille og enveiskjørte Gabels gate. Det fasjonable strøket er preget av brede gater med velholdte, klassiske bygårder og elegante villaer. I nærområdet finner man et av hovedstadens mest populære handlegater, kafeer, barer og restauranter. Om man ønsker å mosjonere eller gå seg en tur er det kort vei til Slottsparken, Uranienborgparken og vakre Frognerparken/ Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion med skøytebane på vinterstid etc.

Aktivitet og fritid:
Av rekreasjonsmuligheter i nærområdet finner man blant annet fantastiske Frognerparken med storslåtte Vigelandsparken, Hundesletta og Frognerbadet. Her finner man turstier, dammer og grøntområder perfekt for turer, jogging og rekreasjon. Det er også umiddelbar nærhet til fotballbaner og tennisanlegg. Bislettbadet ligger en kort sykkeltur unna, samt både Slottsparken og St. Hanshaugen Park, som byr på gode rekreasjonsmuligheter. Det er også nærhet til flotte tur og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter langs Maridalen, som fører videre innover mot Sørkedalen og Nordmarka. Bademuligheter på Bogstad. Ullern Idrettsforening tilbyr bandy, basketball, fotball, håndball og gymnastikk. I tillegg er det kort vei til lekeplass, alpinanlegg, golfbane, idrettshall, tennisanlegg, treningssenter m.m.

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen kan gjøres hos bla. Extra Gimle eller Kiwi Bygdøy Allé, som ligger ca. 130 meter unna. Kino-opplevelser kan man nyte på Gimle kino, som ligger ca. 200 meter unna leiligheten. For den handleglade er Oslos desidert mest populære og eksklusive handlegate, Bogstadveien, ca. 15 min gange fra boligen. Karl Johans gate med sine utallige butikker, restauranter og kafeer er også innen kort avstand (15 min. gange). Kort vei til Røa senter med et bredt utvalg av servicetilbud, blant annet apotek, vinmonopol, post, matvarebutikk, frisør, blomsterforretning, m.m. I tillegg flere caféer, bakerier, samt sushirestaurant. Om det ønskes ytterligere tilbud er det kort vei til CC Vest som byr på det meste, herunder kafeer, vinmonopol, matvarebutikk, sportsbutikk, klesbutikker og spesialforretninger.

Offentlig kommunikasjon:
Nesten rett utenfor leiligheten (ca. 170 m) er Lille Frogner allé holdeplass hvor det går trikk og buss. Majorstuen som er et kollektivknutepunkt i Oslo er et busstopp unna. Herfra går alle T-banelinjene, tre sporvognslinjer og fem busslinjer trafikkerer stedet. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, trikk, T-bane og flybuss. Ved å benytte bil tar det uten trafikk ca. 7 min til Ullevål sykehus, ca. 10 min til Aker brygge, ca. 4 min. til Skøyen, ca. 9 min. til Oslo S, samt ca. 40min. til Oslo lufthavn.

Skoler og barnehager:
Boligen sokner til Uranienborg barne- og ungdomsskole. I nærområdet finner du de videregående skolene Kristelig Gymnasium, Hartvig Nissen skole og Oslo Privat Gymnasium. Det er et godt utvalg av barnehager i nærområde med bla. Tusindhuus barnehage, Skillebekk barnehage og Harbitz Torg barnehage, alle

under 5 min gange fra boligen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen fra byggeår.
Det foreligger ferdigattest for Gabels gate 45 A-B - Vestheimgata 4 - fasadeendring, datert 11.10.2019.
Det foreligger ferdigattest for Gabels gate 45 B - oppføring av bygningstekniske installasjoner (trappeheis).

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/211/119/10:
21.08.1874 - Dokumentnr: 900264 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra gnr 211 bnr 237

Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.1921 - Dokumentnr: 920581 - Bestemmelse om veg
Overført fra gnr 211 bnr 237
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.1937 - Dokumentnr: 302679 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 211 bnr 237
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.1937 - Dokumentnr: 305012 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 211 bnr 237
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.1938 - Dokumentnr: 304235 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 211 bnr 237
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.1938 - Dokumentnr: 305774 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra gnr 211 bnr 237
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.1938 - Dokumentnr: 305777 - Best. om vann/kloakkledn.
svk
Overført fra gnr 211 bnr 237
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1939 - Dokumentnr: 302250 - Erklæring/avtale
vedr. begrensninger i utleiemulighetene
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra gnr 211 bnr 237
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.1939 - Dokumentnr: 303632 - Erklæring/avtale
ang sentralvarmeanlegg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.1958 - Dokumentnr: 305773 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Konverteringsfeil. Riktig tinglysingsdato er 16.11.1938
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.1987 - Dokumentnr: 35117 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIOR. ETTER 90% AV LÅNETAKST
AVHOLDT ETTER FORSIKRINGSRÅDETS REGLER
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2025 - Dokumentnr: 274573 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

05.06.1987 - Dokumentnr: 35117 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 90/4401
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 84 SEKSJONER

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Faste løpende kostnader:
- Felleskostnader
- Innboforsikring
- Strøm
Etc.

_____
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for

mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging (veil. 16.900,-) kr. 9 900,-
Utvidet markedsføring - Finn.no Blink - 10.900,- - VALGFRITT
Utvidet markedsføring - Nordvik Ekstra - 8.900,-/12.900,-18.900,- - VALGFRITT
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (veil. 3.900,-) Gratis privatvisninger kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 29 287,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt.

forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Samlet skal selger betale kr. 111 977,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning. I tillegg til avtalt provisjon, påløper kostnader for tilrettelegging, markedsføring, oppgjør og kostnader i forbindelse med visning.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 16. mars 2025

Megler

Sverre Ivar Skaarberg Wiborg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92615943

Megler 2

Esben Mandelid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90099940

Meglerforetaket

Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Vedlegg

Gabels gate 45B

Tilstandsrapport

3 roms selveierleilighet
Gabels gate 45 B, 0262 OSLO
OSLO kommune
gnr. 211, bnr. 119, snr. 10
Andelsnummer .

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 12.12.2024 Rapportdato: 14.03.2025 Oppdragsnr.: 22136-1220 Referansenummer: KB4119

Autorisert foretak: EK Takst AS Vår ref:

EK TAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.



Rapportansvarlig

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

Mesterbrev

EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • begatellmessige 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.

Gabels gate 45 B, 0262 OSLO
Gnr 211 - Bnr 119
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om føren 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.

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Gjennomgående selveierleilighet beliggende i 1. etasje, rolig og tilbaketrukket i en enveiskjørt gate.
Leiligheten har tilgang til en koselig bakgård med sitteplasser og mulighet for grilling. Den består av to soverom, et bad med opplegg for vaskemaskin, et eget toalettrom og et separat kjøkken med utsikt mot bakgården.
Oppbevaringsmulighetene er gode, med rikelig garderobeplass gjennom et kott/bod innenfor inngangsdøren og boder i kjelleren.
Boligen er en del av et sameie som, ifølge dagens eier, er godt ivaretatt og velfungerende. Leiligheten holder en god standard, med normal bruksslitasje på overflater. Bad og kjøkken er fra 2017 og fremstår med normal slitasje på vegger og tak. Leiligheten er godt skjermet mot hovedgaten, med plisségardiner på stuevinduene og gardiner på soverommene.

3 roms selveierleilighet - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Taket har en flat overflate tekket med papp/membran og ble totalrenovert i 2012.
Bygningen, oppført i 1938, har en tidstypisk fasade fra funksjonalismen med mur og pusset overflate. Ifølge sameiet har fasadene blitt jevnlig vedlikeholdt, og betongrehabilitering er gjennomført, sist i 2015 og 2018.
Vinduer i bygningen er av aluminium med 2-lags glass fra 1988.
Hoveddøren er malt lys på innsiden og består av teak/tre på utsiden.
Døren er brann- og lydisolert (B30/DB40), og den er utstyrt med dørkikkert og sikkerhetslås. Det er også et callinganlegg som gir adgang til gateplan.
Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 2,18 m², som fremstår som tørr og i god stand. Boddøren har en lås og er tydelig merket med seksjonsnummer.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har parkett på alle gulv, med unntak av bad og toalettrom som har fliser. Veggene er slette og malt, og takene er slett malte. Lamper fungerer som lyskilde, og badet har downlights. På badet er tre av fire vegger flislagt, mens toalettrommet har fliser halvveis opp på veggene.
Leiligheten har leilighetsskillere og etasjeskillere i betong.
Boligen er utstyrt med en mursteinspipe og en åpen peis i stuen.
Fellesområdene har malte oppganger med terrazzotrapper og rekkverk med spiler av jern.
Innvendig har boligen malte tredører med slette dørblad.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er flislagt og har varmekabler. Det ble modernisert i 2017, ifølge tidligere salgsoppgave. På tre av veggene er det hvite fliser i størrelsen 20x20 cm, mens veggen bak vasken er malt mur. Taket er malt, og dimbare downlights fungerer som lyskilde. Badet har en nisje på veggen som er praktisk for oppbevaring. Gulvet er belagt med 9x9 cm fliser og har varmekabler. Det er målt en høydeforskjell på 16 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren. Badet er utstyrt med plastsluk (PVC) og hjelpesluk i dusjen. Det er observert membran under klemringen. Badet har baderomsinnredning med skuffer og en nedfelt servant med ettgreps blandebatteri. Det er overskap med speil og opplegg for vaskemaskin. Dusjhjørnet er utstyrt med innfellbare dusjvegger. Badet har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra en ventil i taket, koblet til det sentrale ventilasjonsanlegget. Tilluft kommer via en spalte under dørbladet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2017 og har kjøkkeninnredning fra IKEA. Gulvet og veggene er parkett, mens taket er slett malt med en lampe som lyskilde. Mellom benken og overskapene er det en speilplate, og det finnes stikkontakter under overskapene. Lysene under overskapene kan styres med fjernkontroll. Kjøkkenet har en laminat benkeplate og en nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er moderne og har god skap- og benkeplass, med vinduer som slipper inn rikelig lys. Generelt er det lite slitasje på kjøkkenet. Avtrekksviften fra IKEA har kullfilter og leder luft til det sentrale ventilasjonsanlegget. Se tilstandsrapporten for detaljer rundt hvitevarene.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet/WC har fliser på veggene i størrelsen 15x15 cm, som er lagt opp til en høyde på ca. 120 cm. Over flisene er det malte, slette vegger. Gulvet er belagt med malte fliser.
Innredningen består av en servant med ettgreps blandebatteri og et gulvmontert toalett. Oppvarming skjer via en elektrisk panelovn, og rørene er utenpåliggende. Rommet har mekanisk avtrekk koblet til husets sentrale ventilasjonssystem, med tilluft via en spalte under døren.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er nyere kobberrør til bad, kjøkken og toalettrom. Stoppekranen er plassert ved siden av toalettet og er funksjonstestet. Det er synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på både bad og kjøkken, som leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
Soilrørene er nylig byttet ut i regi av sameiet. Boligen har et mekanisk ventilasjonsanlegg koblet til et sentralt system, med avtrekk fra bad, toalettrom og kjøkken samt tilluft fra ventiler på vegg. Det er installert radiatorer på soverommene, i stuen og på kjøkkenet. Radiatorene er innfelt i veggen under alle vindusfelt, med lufteventil/rist over. Oppvarmingen skjer via fjernvarme, som er inkludert i felleskostnadene (A-konto). Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringene er på 32 ampere, og det er en lastbryter på 63 ampere. Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat i henhold til gjeldende krav, samt et sentralt brannvarslingsanlegg administrert av sameiet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon for borettslaget,
Grunnmur i støpt betong. Yttervegger i murkonstruksjoner.

Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Gabels gate 45 B, 0262 OSLO
Gnr 211 - Bnr 119
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

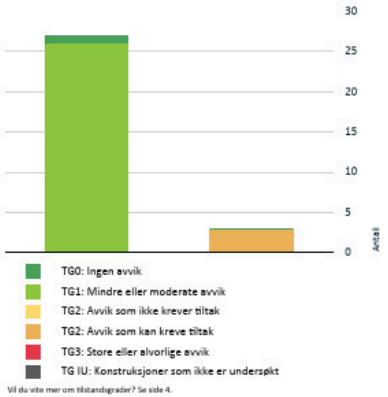
3 roms selveierleilighet

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

Gabels gate 45 A-B - Vaaningshus - Eksdok (attestert) - 1939

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet på. Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Det taes forbehold om skivefeil eller trykkfeil i prospekter.

Oppsummering av avvik

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

3 roms selveierleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side

- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Gabels gate 45 B, 0262 OSLO
Gnr 211 - Bnr 119
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

3 ROMS SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1939

Anvendelse
Kvartalsvis blokk i mur/ betong med leilighets skillevegger av tegl/støpt betong.

Standard
Leiligheten er gjennomgående og ligger i byggets 1. etasje. Den inneholder: entré, kott, bad, separat toalett, to soverom, kjøkken og stue. Det medfølger en kjellerbod på 2 m², merket "Seksjon 10". Leiligheten har gjennomgående god standard

Vedlikehold
En flott og vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takets overflate er flatt og tekket med papp/membran. Hele taket ble totalrenovert i 2012. Som en del av en felleskonstruksjon er taket ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Bygningen har en tidstypisk fasade fra funksjonalismen, oppført i 1938 med mur og pusset fasade. Ifølge sameiet har fasadene blitt jevnlig vedlikeholdt, og betongrehabilitering er gjennomført, sist i 2015 og 2018.



TG 2 Vinduer

Bygningen har aluminiumsvinduer med 2-lags glass fra 1988. Vinduene fungerer som de skal med enkel åpning og lukking. I stuen er det plisségardiner, og soverommene mot bakgården har persienner. Hovedsoverommet har gardiner og delvis frostet vindu med frostfilm.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

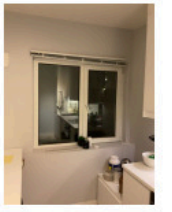
Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduene har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av vinduets alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

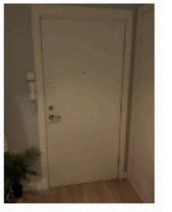
Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak og vinduene fungerer helt fint i dag. Se vedtekter for hvem som har ansvar for vindushold / vedlikehold.



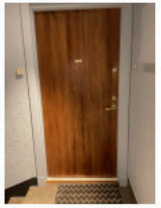


TG 1 Dører

Hoveddøren er malt lys på innsiden og av teak/tre på utsiden og er av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB40). Døren har dørkikkert og sikerhetslås. Det er også et calling-anlegg til gateplan. Døren viser liten slitasje



Tilstandsrapport

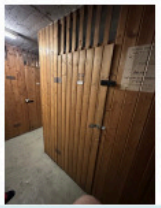


TG 1 Fellesrom

Sameiet disponerer en sykkel- og sportsbod samt et fellesvaskeri i bygningen. Rommene er kun beskrevet og ikke vurdert nærmere, da de tilhører sameiets ansvar og eierskap.

TG 1 Bod i kjeller

Leiligheten disponerer én kjellerbod på ca. 2,18 m². Boden fremstår som tørr og i god stand. Boddøren er utstyrt med lås og er tydelig merket med seksjonsnummer.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har parkett på alle gulv, unntatt bad og toalettrom som har fliser. Veggene er slette og malt, med slett malt tak. Lamper fungerer som lyskilde, og badet har downlights. På badet er tre av fire vegger flislagt, mens toalettrommet har fliser halvveis opp på veggene.

Kjøkkenet har speil mellom benkeplaten og overskapene.

Overflatene er vurdert ut fra forventet normal bruksslitasje. Mindre avvik som hakk, sprekker og merker er normalt i en brukt bolig og er ikke kommentert spesielt. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukt bolig. Gulvet har enkelte slitasjeskader og noe knirk, men dette er ikke vurdert som avvik eller gitt TG2.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Leiligheten har leilighetsskillere og etasjeskillere i betong. To utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjell ved bruk av laser.

Det kan forekomme større avvik i rom som ikke er kontrollert. I denne boligen er kjøkken og soverom målt.

På soverommet ble det målt 5 mm avvik på 2 meter og totalt 8 mm gjennom hele rommet.
På kjøkkenet ble det målt 7 mm avvik på 2 meter og totalt 8 mm gjennom hele rommet.
Kravet i henhold til NS3600 er maksimalt 10 mm avvik på 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet. Målingene viser at avvikene er innenfor kravene.



TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra sameiet eller fra byggeperioden som tilsier at det er faglig utført radonsperre.

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

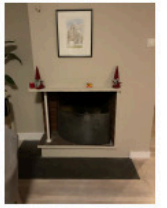
TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og åpen peis i stuen.

Gabels gate 45 B, 0262 OSLO
Gnr 211 - Bnr 119
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



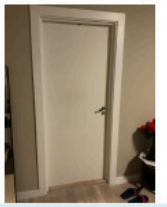
TG 1 Innvendige trapper

Det er malte oppganger med trapper i terasso i fellesområdene. Rekkverk med spiler av jern. Tilstanden er ikke vurdert da dette er en fellesanliggende konstruksjon.



TG 1 Innvendige dører

Boligen har malte tredører med slette dørblad. Dørene fungerer normalt og viser forventet bruksslitasje i forhold til alder.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er flislagt og har varmekabler. Det ble modernisert i 2017, ifølge tidligere salgsoppgave. Det er imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidet som er utført på badet. Badet er fra 2017 og tek 17 er satt som referansenivå.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

På veggene er det hvite fliser i størrelsen 20x20 cm på tre av veggene, mens veggen bak vasken er malt mur. Taket er malt, og dimbare downlights fungerer som lyskilde. Det er laget en nisje på badet som er praktisk for oppbefaring.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet under kontrollen. Det bemerkes at avvik kan forekomme, da ikke alle flisene er kontrollert.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med 9x9 cm fliser og har varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 16 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.

Det er utført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet under kontrollen. Det bemerkes imidlertid at avvik kan forekomme, da ikke alle flisene er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
• Svertesopp er registrert

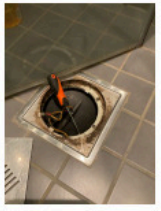
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
• Overflater må rengjøres.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Badet er utstyrt med plastsluk (PVC) og har hjelpesluk i dusjen. Det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen er skjult i konstruksjonen, noe som gjør en total kontroll umulig. Vurderingen av tettesjiktet er derfor basert på badets alder (forventet levetid) og synlige observasjoner. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av arbeidet, bortsett fra informasjon fra tidligere salgsoppgaver.





ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har baderomsinnredning med skuffer og nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Det er overskap med speil og opplegg for vaskemaskin. Dusjhjørnet er utstyrt med innfellbare dusjvegger og måler 80x80 cm.



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra en ventil i taket, som er koblet til det sentrale ventilasjonsanlegget. Tilluft kommer via en 10 mm spalte under dørbladet. Det er påvist tilfredsstillende trekk ved testing.



ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har murvegger på alle sider, noe som gjør det umulig å utføre hulltaking for fuktsøk i konstruksjonen. Det er gjennomført en kontroll med Protimeter fuktindikator, og målingene viste ingen avvik fra normale verdier. Det understrekes at målingene kun gir en indikasjon og ikke skal oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Gulvet er ikke inkludert i målingene.





Gabels gate 45 B, 0262 OSLO
Gnr 211 - Bnr 119
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra 2017 og har kjøkkeninnredning fra IKEA.

Gulvet og veggene er parkett. Taket er slett malt, og det er lampe som lyskilde.

Hvitevarer:
Integrert komfyr fra Electrolux.
Induksjonstopp
Oppvaskmaskin fra IKEA.
Kombiskap fra IKEA.
Avtrekksvifte med kullfilter fra IKEA.

Mellom benken og overskapene er det en speilplate, og det er stikkontakter under overskapene. Lys under overskapene kan styres med fjernkontroll. Kjøkkenet har en laminat benkeplate og en nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Kjøkkenet er moderne og har god skap- og benkeplass. Kjøkkenvinduene slipper inn rikelig med lys. Det er generelt lite slitasje på kjøkkenet.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er en avtrekksvifte fra IKEA med kullfilter som også leder luft til det sentrale ventilasjonsanlegget. I tillegg er det en lufteventil på veggen. Avtrekket er funksjonstestet, og det er ikke registrert noen avvik.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet/WC har fliser på veggene i størrelsen 15x15 cm, som er lagt opp til en høyde på ca. 120 cm. Over flisene er det malte, slette vegger. Gulvet er belagt med malte fliser.
Innredningen består av en servant med ettgreps blandebatteri og et gulvmontert toalett. Oppvarming skjer via en elektrisk panelovn, og rørene er utenpåliggende. Rommet har mekanisk avtrekk koblet til husets sentrale ventilasjonssystem, med tilluft via en spalte under døren.



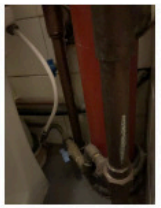
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Det er nyere kobberrør til bad, kjøkken og toalettrom. Det sentrale vann - og avløpssystemet ble byttet ut i 2023 (2024 ifølge nåværende eier). Stoppekranen er plassert ved siden av toalettet og er funksjonstestet.

Det antas å være et fordelerskap ved siden av toalettet, men dette var skrudd igjen i en slik grad at det ikke var mulig å inspisere på befaringstidspunktet. Det er registrert avrenning inn til badet i veggen bak fordelerskapet, noe som støtter antagelsen om at badet har et rør-i-rør-system fra 2017.



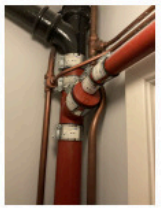
Stoppekranen er lokalisert ved siden av toalettet.



Fordelerskapet på toalettrommet er skrudd igjen og var derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon under befaringen.

TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på både bad og kjøkken. Disse avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern. Soilrørene ble byttet ut i regi av sameiet.

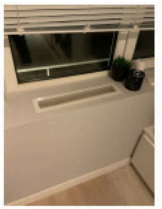


TG 1 Ventilasjon

Boligen har et mekanisk ventilasjonsanlegg koblet til et sentralt system, med avtrekk fra bad, toalettrom og kjøkken. Tilluft kommer fra spalter under dører og ventiler i veggene.

TG 1 Varmesentral

Det er installert radiatorer på soverommene samt i stue og kjøkken. Radiatorene er innfelt i veggen under alle vindusfelt, med lufteventil/rist plassert over dem. Oppvarmingen skjer via fjernvarme, som er inkludert i felleskostnadene (A-konto).



TG 1 Varmtvannstank

Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene. Det er sameiets ansvar å holde dette vedlike, og videre undersøkelser er ikke gjort

TG 1 Oppvarming

Boligen varmes opp med fjernvarme via radiatorer, elektriske varmekabler i baderomsgulvet og en panelovn på WC. I stuen er det en åpen peis som et supplement til oppvarmingen.

TG 1 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.

Gabels gate 45 B, 0262 OSLO
Gnr 211 - Bnr 119
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringene er på 32 ampere, og det er en lastbryter på 63 ampere. Sikringsskapet ble sist renovert i 2017.

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.
   2017

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
   Det foreligger samsvarserklæring for arbeidet som er bestilt av dagens eier.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er innlimt en samsvarserklæring i sikringsskapet for arbeid utført på AMS-måleren i juni 2020.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

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?
    Nei

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

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

Generell kommentar

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





TG 0 Brannteknisk 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 brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk 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 røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med gjeldende krav. Det finnes også et sentralt brannvarslingsanlegg i bygget, administrert av sameiet.

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

Tilstandsrapport

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





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i støpt betong. Yttervegger i murkonstruksjoner.

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.



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.

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

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 komplisærte. 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 brannelle 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

3 roms selveierleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	71			71	
Kjeller		2		2	
SUM	**71**	**2**			
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Bod / kott, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad, Toalettrom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Gabels gate 45 A-B - Vaaningshus - Eksdok (attestert) - 1939

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar:
Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

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)
3 roms selveierleilighet	70	3

Kommentar

3 roms selveierleilighet	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024. Boder og kott er S-rom. Bod er oppmålt med laser måler.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.12.2024	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	211	119		10	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Gabels gate 45 B

Hjemmelshaver
Spence Aksel Petter

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
10/ VESTHEIM BOLIGSAMEIE	983048927	10	OBOS Eiendomsforvaltning	Aksel Petter Spence

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

-

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et meget populært, urbant og sentralt boligområde på Frogner i Oslo. Bebyggelsen på Frogner er preget av store byvillaer og fornemme bygårder fra 1800-tallet, og i dag ligger de fleste ambassadene og ambassaderesidensene der.
Boligen ligger rett ved vakre Frognerparken og med nærhet til både Slottsparken og Uranienborgparken. Frognerparken inneholder skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Fra eiendommen er det ellers gangavstand til noen av hovedstadens mest populære handlegater, kafeer, barer og restauranter, samt kort vei til Gimle Kino og flere treningssentre etc.
Nabolaget og Bygdøy allé er fullspekket med populære kaféer, interiørforretninger og trendy klesbutikker. Dagligvarehandelen kan gjøres på Skafferiet, Joker og Kiwi og den tradisjonsrike fisk- og viltbutikken Fjeldberg. I umiddelbar nærhet ligger også flere restauranter.
Skøyen med Karenslyst Allé, Vika og Aker brygge ligger også i nærheten. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og trikk, og det er flere holdeplasser like i nærheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Hoveddøren ligger på samme plan som leiligheten.
Sameiet har ingen egne parkeringsplasser, det er kun gateparkering.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt for sameiet på 1 382 m². Opparbeidet og beplantet gårdsrom.

Tinglyste/andre forhold

Vestheim Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med orgnr. 983048927, og ligger i bydel 5 Frogner i Oslo kommune med følgende adresse: Vestheimgaten 4, Gabelsgate 45 A, Gabelsgate 45 B. Gårds- og bruksnummer: 211/119.- Sameiet består av 84 seksjoner.
https://vibbo.no/vestheim-1/om

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 519,65,-
Herav:
Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader
5 166,00
Oppvarming
1 903,65
TV
450,00

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 900 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF	SP5353481			

Kommentar

Gabels gate 45 B, 0262 OSLO
Gnr 211 - Bnr 119
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Vedtekter	12.05.2022		Gjennomgått		Nei
Husordensregler	14.04.2020		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.03.2025	
2	14.03.2025	

Gabels gate 45 B, 0262 OSLO
Gnr 211 - Bnr 119
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

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 brannfaglige 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.

Gabels gate 45 B, 0262 OSLO
Gnr 211 - Bnr 119
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

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 hømmerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede 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/KB4119

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Oppdragsnr.
56-0287/24

Selger 1 navn
Aksel Petter Spence

Gateadresse
Gabels gate 45B

Poststed
OSLO

Postnr
0262

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 4
Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 56-0287/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Installert servant og skiftet sollrør
Arbeid utført av: Ringside

Filer
Faktura 174496 (1).pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

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

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Sollrør ble skiftet (dekkes av samelet).
Arbeid utført av: Ringside

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

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

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Det ble installert ny stikkontakt på kjøkken av faglært elektriker.
Arbeid utført av: Elektris

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Det ble utført kontroll av elanlegg gjennom Elvia i 2022. Det ble registret en stikkontakt som manglet jordforbindelse. Dette ble utbedret av godkjent elektriker (Elektris) kort tid etter.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 56-0287/24

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

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

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

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

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

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

Document reference: 56-0287/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 56-0287/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aksel Petter Spence	e253a5596e237996a1affd6 42e3da363367ef1ac	10.03.2025 14:21:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 56-0287/24

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

nets

L12 Eiendomsmegling AS
Nordvik Bærum v/Hanne Marie Ottesen
Løkketangen 12, 1337 SANDVIKA
E-post: h.ottesen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 56-0287/24 . Vår ref.: 1934-1-10 Dato: 10.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Vestheim Boligsameie
Organisasjonsnr:	983048927
Seksjonseier:	Spence, Aksel Petter
Medeier:	
Leilighetsnummer:	10
Adresse:	Gabels Gate 45 B, 0262 OSLO
Seksjonsnummer:	10
Gnr.	211
Bnr.	119

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: IF SKADEFORSIKRING NUF (31431)- polisenummer SP5353481.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kun gateparkering.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208306596
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,10%
Restsaldo	5 921 569,00
Innfrielsesdato:	30.05.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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: 7 519,65,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 166,00	
Oppvarming	1 903,65	
TV	450,00	

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:	452,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 531,-
Annen formue:	20 761,-
Gjeld:	122 019,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208306596
Restsaldo:	121 096,55
Kapitalkostnader:	1 178,66

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 121 096,55,- pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Stine Hermandsen Veiberg pr. e-post: stine.veiberg@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1934
Vestheim Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Vestheim Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:
4. april 2024 kl. 18:00, Frogner Kirkestue.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endre gammelt vaskerom til trimrom
8. Installere Obos-nøkkel
9. Nye håndslokkere og røykdetektorer
10. Avslutte tv-abonnoment ved utløp av gjeldende avtale.
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Vestheim Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Aksel Petter Spence (styreleder)

Forslag til vedtak

Forslag er Aksel Petter Spence

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges i det fysiske årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1934 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000

Sak 7

Endre gammelt vaskerom til trimrom

Forslag fremmet av:
Aksel Petter Spence

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I kjelleren i 45b er det et tidligere vaskerom som i nyere tid ikke har blitt brukt til noe som helst. Jeg foreslår med dette og endre funksjonen til et trimrom. Se vedlagt tilbud fra vår faste partner PBT for utføring av nødvendige endringer.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Det ubrukte vaskerommet gjøres om til trimrom. Endringen utføres som beskrevet i tilbudet fra PBT. Styret velger en komité som velger utstyr til rommet.

Vedlegg

2. Tilbud Trimrom, Vestheim Boligsameie.pdf

Sak 8

Installere Obos-nøkkel

Forslag fremmet av:
Elizabeth Emilie Solberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I 2023 hadde obos en kampanje der de dekket installasjon og maskinvare, her kan sameiet forhandle seg frem til å få tilsvarende kampanje ved installasjon i 2024.

Det påløper et månedlig gebyr for antall sameiets seksjonseiere uavhengig av hvor mange nøkler som er montert, pris på OBOS-nøkkel tilsvarer kr 17 per bolig per måned (minstepris for boligselskapet er 500 kr per måned). Systemet kan og valgfritt installeres på ytterdøren til seksjonseiere (egne priser). Disse elektroniske nøklene som administreres av styret - etter regler for det - kan eiere/beboere fordele/gi tilgang/tidsbegrenset til familie/venner/håndverkere/hjemmehjelp. Det er fortsatt fullt mulig å bruke den tradisjonelle nøkkelen og installasjonen går ikke på bekostning av dagens lås.

Styrets innstilling

Styret foreslår å undersøke kostnader i forbindelse med installering Obos-nøkkel ytterdør i hver oppgang. Dersom prisoverslag viser seg rimelig støtter styret installering. Ønsker beboere Obos-nøkkel på egen inngangsdør må beboere bekoste dette selv.

Forslag til vedtak

Montere Obos nøkler

Sak 9

Nye håndslokkere og røykdetektorer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På årsmøtet i 2023 hadde vi innlegg fra Jarle Lauvstad fra PBT (vår servicepartner) om brannsikkerhet. Det ble besluttet at PBT skulle utarbeide tilbud om utskifting av håndslokkere og røykdetektorer i alle seksjoner.

Dette tilbudet ligger vedlagt.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Vi godtar tilbudet.

Vedlegg

3. Tilbud Vestheim Boligsameie.pdf

Sak 10

Avslutte tv-abonnoment ved utløp av gjeldende avtale.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har for tiden avtale med Telia for tv-kanaler og internett. Forbrukervanene har de siste årene endret seg fra å bruk av lineær tv til strømmetjenester. Mange betaler selv for andre tv- og underholdningstjenester, samtidig som at man gjennom sameiet betaler dyrt for TV gjennom avtalen med Telia. Vi foreslår derfor å ikke fornye gjeldende avtale, og fremover kun ha felles avtale for internett. Hvilken leverandør som velges for dette vurderes av styret, og behandles separat fra denne saken.

Styrets innstilling

Styrets instilling er å ikke fornye avtale for felles tilgang på TV etter avtalens utløp.

Forslag til vedtak

Sameiet inngår ikke ny avtale for TV-tjenester.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

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

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

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

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Aksel Petter Spence	Gabels Gate 45 B
Styremedlem	Linn Krest	Gabels Gate 45 B
Styremedlem	Helene Unstad Lute	Gabels Gate 45 B
Varamedlem	Martine Camilla Frimann	Gabels Gate 45 B

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon
Styret
Styret ønsker at beboere skal kontakte dem via Vibbo.no.
E-post adressen til sameiet er: Vestheimboligsameie@styrerommet.no

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Vestheim Boligsameie
Sameiet består av 84 seksjoner.
Vestheim Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983048927, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
211 119

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Vestheim Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

I denne styreperioden har det vært holdt 8 styremøter. Av faste rutineoppgaver kan det nevnes jevnlig kontakt med vaktmester, forretningsfører, rørlegger (Ringside), Elektro-nytt (brannvarslingsanlegg), Norsk Brannvern (årlig kontroll av brannapparater, røykvarslere og fellesområder), Fortum (fjernvarme), Servicesentralen Lås og Nøkkel og Schindler. I forbindelse med ulike prosjekter har styret hatt befaringer og vært i forhandlinger. I tillegg til større prosjekter, som har egne punkter under, har vi fortsatt arbeidet med å skifte soilrør der det er behov, samt i forbindelse med oppussing av bad.

- Innhentet tilbud for nytt brannvarslingssystem:
  Vi har aktivt jobbet med å oppgradere sikkerheten i sameiet ved å innhente tilbud for et nytt brannvarslingssystem. Dette systemet vil bidra til å sikre rask deteksjon og varsling i tilfelle brann, og vil dermed øke tryggheten for alle beboere, samt utsyre seksjonene med nye brannslokningsapparat.

- Innhentet tilbud for omgjøring av gammelt vaskerom til treningsrom:
  Sameiet har også vurdert muligheten for å omgjøre et gammelt vaskerom til et moderne treningsrom. Vi har innhentet tilbud og undersøkt mulighetene for å tilrettelegge dette arealet for å fremme helse og trivsel blant beboerne.

- Endelig konklusjon i saken med skillevegger:
  Etter grundige vurderinger og diskusjoner har vi kommet til en endelig konklusjon angående avinstallasjonen av skillevegger i sameiet. Sikkerhet kommer først i dette tilfelle, og vi må føye oss etter pålegget fra Plan og bygningsetaten.

- Oppfølging rundt planting av forhage:
  Vi har fulgt opp med planting og vedlikehold av forhagen for å sikre en innbydende og trivelig utendørs atmosfære for alle beboere og besøkende.

- Laget budsjett for 2024:
  Sameiets økonomiske planlegging har vært nøye gjennomgått, og vi har utarbeidet et budsjett for 2024 som tar hensyn til både pågående vedlikeholdsbehov og fremtidige investeringer for å sikre sameiets langsiktige økonomiske helse.

- Flyttet lån til OBOS-banken og forhandlet bedre rente:
  Vi har gjennomført en strategisk flytting av sameiets lån til OBOS-banken for å dra nytte av bedre lånevilkår og lavere renter, noe som vil bidra til å redusere sameiets økonomiske belastning og styrke vår økonomiske posisjon.

- Vanlig drift av bygningene:
  Sameiets daglige drift har vært kontinuerlig ivaretatt gjennom rutinemessig vedlikehold og administrasjon for å sikre at alle fasiliteter og tjenester fungerer optimalt for beboerne.

- Avholdt inspeksjon av peiser:
  Brann- og redingsetaten har gjennomført en grundig inspeksjon av alle peiser i sameiet for å sikre at de oppfyller alle sikkerhetsstandarder og fungerer effektivt.

Vi ønsker å rette en stor takk til alle beboere, styremedlemmer, og samarbeidspartnere for deres bidrag og engasjement i løpet av året. Sammen har vi jobbet for å sikre et trygt, trivelig og bærekraftig sameie.

Med vennlig hilsen, styret

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat
Årets resultat på kr 650 069 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 566 919.
Dette er en god arbeidskapital.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 710 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestheim Boligsameie.

Lån
Vestheim Boligsameie har lån i Handelsbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i VESTHEIM BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VESTHEIM BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

Penneo Dokumentnøkkel: N1U06-4EBDO-GP2HZ-P4CHN-HUB8Z-C0Y74

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: N1U06-4EBDO-GP2HZ-P4CHN-HUB8Z-C0I7A

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: 9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-03-21 19:53:06 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: N1U06-4EBDO-GP2HZ-P4CHN-HUB8Z-C0I7A

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

VESTHEIM BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 048 927, KUNDENR. 1934

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 404 732	4 106 693	4 405 000	4 404 732
Andre inntekter	3	59 500	987 231	45 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 464 232**	**5 093 924**	**4 450 000**	**4 454 732**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 766	-15 369	-21 189	-21 150
Styrehonorar	5	-126 000	-109 000	-126 000	-150 000
Avskrivninger	14	-5 518	-5 518	-4 770	0
Revisjonshonorar	6	-11 588	-18 900	-16 250	-12 000
Forretningsførerhonorar		-119 700	-94 722	-120 000	-124 000
Konsulenthonorar	7	-107 906	-12 419	-26 200	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-386 832	-784 940	-744 700	-710 000
Forsikringer		-275 914	-290 936	-295 000	-342 000
Kommunale avgifter	9	-491 324	-422 426	-441 500	-571 400
Energi/fyring	10	-1 059 159	-1 403 128	-1 290 000	-1 100 000
TV-anlegg/bredbånd		-431 565	-363 495	-360 000	-440 000
Andre driftskostnader	11	-313 008	-266 302	-304 900	-303 006
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 346 281**	**-3 787 154**	**-3 750 509**	**-3 823 556**
DRIFTSRESULTAT		**1 117 951**	**1 306 770**	**699 491**	**631 176**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	14 141	8 720	3 000	0
Finanskostnader	13	-482 024	-338 565	-365 965	-526 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-467 883**	**-329 845**	**-362 965**	**-526 000**
ÅRSRESULTAT		**650 069**	**976 925**	**336 526**	**105 176**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		650 069			

VESTHEIM BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 048 927, KUNDENR. 1934

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler (vaskemaskin)	14	6 898	12 416
SUM ANLEGGSMIDLER		**6 898**	**12 416**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		100 194	135 367
Kundefordringer		1 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		125 155	195 485
Driftskonto OBOS-banken		1 720 661	53 358
Innestående i andre banker		0	1 208 017
SUM OMLØPSMIDLER		**1 947 010**	**1 592 226**
SUM EIENDELER		**1 953 908**	**1 604 642**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-5 656 515	-6 306 583
SUM EGENKAPITAL		**-5 656 515**	**-6 306 583**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 230 332	7 528 251
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 230 332**	**7 528 251**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		128 946	0
Leverandørgjeld		200 570	187 084
Påløpte renter		2 928	2 327
Annen kortsiktig gjeld	17	47 647	193 563
SUM KORTSIKTIG GJELD		**380 091**	**382 974**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 953 908**	**1 604 642**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapsmøte 20.03.2024, Digital signering,
Styret i Vestheim Boligsameie

Aksel Petter Spence /S/ Linn Krest /S/ Helene Unstad Lute /S/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader, etter sameierbrøken	2 299 644
Oppvarming, etter sameierbrøken	1 064 076
Lån, etter sameierbrøken	672 084
TV/bredbånd, kr 341 per seksjon per måned	343 728
Andel brannalarm, kr 25 per seksjon per måned	25 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 404 732**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Skiltpakke	12 000
Utleie	17 500
Utskifting av leietaker	30 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**59 500**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-17 766
SUM PERSONALKOSTNADER	**-17 766**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 126 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 750, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 588.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-47 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 177
Kravia AS	-4 402
Incertum AS	-5 250
Boalliansen	-44 578
SUM KONSULENTHONORAR	**-107 906**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-57 949
Drift/vedlikehold VVS	-111 719
Drift/vedlikehold elektro	-9 891
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 249
Drift/vedlikehold heisanlegg	-163 678
Drift/vedlikehold brannsikring	-42 346
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-386 832**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-299 229
Feieavgift	-2 168
Renovasjonsavgift	-189 928
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-491 324**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-131 749
Fjernvarme	-927 410
SUM ENERGI / FYRING	**-1 059 159**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 000
Container	-6 250
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 984
Vaktmestertjenester	-138 680
Renhold ved firmaer	-107 615
Andre fremmede tjenester	-865
Trykksaker	-95
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 750
Andre kontorkostnader	-500
Porto	-80
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-3 209
Velferdskostnader	-1 585
Konstaterte tap	-29 395
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-313 008**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 647
Renter bank	1 815
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 680
SUM FINANSINNTEKTER	**14 141**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-482 024
SUM FINANSKOSTNADER	**-482 024**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin		
Tilgang 2015	55 181	
Avskrevet tidligere	-42 765	
Avskrevet i år	-5 518	
		6 898
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**6 898**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-5 518**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,39 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2020	-8 349 969	
Nedbetalt tidligere	821 718	
Nedbetalt i år	297 919	
		-7 230 332
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-7 230 332**

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Fakturagebyr	-147
Diverse innbetaling uten melding og dokumentasjon om hva beløpet gjelder	-29 894
Diverse innbetaling uten melding og dokumentasjon om hva beløpet gjelder	-17 606
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-47 647**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer SP5353481.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

PBT Eiendomsdrift Øst AS

		Vår ref:	Jørn Pedersen
Kunde:	Vestheim Boligsameie v/ Aksel P Spenc	**Tilbud dato:**	13.03.2024
Adresse:			

Trimrom

Post:	Beskrivelse:	Enhet:	Ant:	Pris:	Sum:	Total:
1	**Rive**					
1,01	Støvsuge, vask av vegger før maling	m²	42	kr 125,00	kr 5 250,00	
2,01	Innkassing av avløpsrør i tak v/ vindu og el-kabler over dør mot hovedtavle	stk	1	kr 6 750,00	kr 6 750,00	
3,01	Sparkling og maling av innkassing	stk	1	kr 4 900,00	kr 4 900,00	
4,01	Maling av vegger og himling	m²	123,5	kr 285,00	kr 35 197,50	
5,01	HD sportsgulv dempe 1*1 meter* 25 mm, limes	m²	50	kr 1 480,00	kr 74 000,00	
6,01	Skarping, pusse og male trapp	stk	1	kr 7 800,00	kr 7 800,00	
7,01	Pusse og male dører	stk	2	kr 3 500,00	kr 7 000,00	
8,01	Skrape, pusse og male vinduer	stk	3	kr 2 250,00	kr 6 750,00	
9,01	Elektriker, avsatt sum til lys	stk	1	kr 15 000,00	kr 15 000,00	
10,01	Avfallsbehandling	stk	1	kr 6 000,00	kr 6 000,00	
	Sum snekkerarbeider					**kr 168 647,50**
2	**Materiell snekker**					
1,02	Nødvendig materiell i forhold til overnevnte antatte reparasjonsbehov.	RS	1	kr 9 500,00	kr 9 500,00	
	Sum materiell snekker					**kr 9 500,00**
9	**Diverse**					
1,09	Rigg, drift alle fag.	RS	1	kr 12 000,00	kr 12 000,00	
	Sum diverse					**kr 12 000,00**
Sum utbedringskostnader for antatt nødvendige reparasjonsarbeider eks. mva.:						**kr 190 147,50**

Forbehold:

Elekriker er avsatt sum, avregnes etter faktisk kostnad + 10 %.
Forutsetter fri tilgang til strøm, vann og parkering, eventuelt
faktureres parkering etter medgått + 10%
Det er ikke medtatt avretting av gulv, lydgulv limes rett på dagens underlag.
Innkassing er beregnet å gjelde hovedstrøm kabel fra el-skap mot vindu, samt
avløpsrør som går i samme område.

Kolonne 5,01 er inkl HD Sportsgulv, lim og legging.

PBT EIENDOMSDRIFT

Vestheim Boligsameie
v/ styret

Vår ref: Jarle Lauvstad Deres ref: Aksel Spence Dato: 19 mars 2024

Tilbud

Vi takker for deres forespørsel og har herved gleden av å følgende tjenester:

1. **Vannbaserte miljøslokkere til beboere, 84 stk.**
   Brannslokningsapparater fra Thermax. Slokkerne inneholder seks liter slokkemiddel med slokkeeffekt 34A

   Pris: 53.676.- kr

   Alternativt kan det leveres pulverslokker til samme pris som overnevnte.

2. **Levering av nye slokkere på døren til beboere (handling)**
   Forutsetter uhindret tilkomst i alle trappeoppganger, og gjennomføring samme dato.

   Pris: 5.040.- kr.

3. **Miljøretur av gamle slokkere**
   Bort kjøring og sanering av beboernes gamle håndslokkere. Pris forutsetter at slokkere er samlet sammen ved henting på oppdragsadresse.

   Pris: 280.- kr pr. stk.

4. **Optiske røykvarslere 149 stk.**
   Dette er varslere som kan kobles i serie der det er behov. På kjøkken kan det om ønskelig installeres termiske varslere til samme pris.

   89.251.- kr.

PBT Eiendomsdrift Øst AS. Verkseier Furulunds Vei 12. 0668 Oslo
Tlf: 22 18 20 00. Epost: post@pbt.no www.pbteiendomsdrift.no

Installering av 149 røykvarslere
Forutsetter fri tilgang til boenheter samme dag.

Pris: 7.500.- kr.

Foruten overnevnte vil det tilkomme 2x kjøretillegg og slokkerkontrollrapport på til sammen:

1.500.- kr

Alle priser forstås eks. Mva.

Ved aksept av dette tilbud godtas også våre generelle avtalevilkår (vedlegg 1).

Tilbudet er gyldig i 30 dager fra utstedelse.

Med vennlig hilsen

Jarle Lauvstad

Brannvernkoordinator
PBT Eiendomsdrift Øst AS

PBT Eiendomsdrift Øst AS. Verkseier Furulunds Vei 12. 0668 Oslo
Tlf: 22 18 20 00. Epost: post@pbt.no www.pbteiendomsdrift.no

GENERELLE AVTALEVILKÅR – PBT EIENDOMSDRIFT ØST AS (PBT EDØ)

1. Oppstart
Oppstart skjer etter avtale mellom partene. Eventuell overlapp- og opplæringsperiode avtales i god tid før oppstart.

2. Dokumentasjon
Oppdragsgiver plikter å fremskaffe nødvendig dokumentasjon som skisser, tegninger, oversikt over tekniske anlegg, inngåtte serviceavtaler etc. så langt det lar seg gjøre. Oppdragsgiver plikter også å holde PBT EDØ orientert om eventuelle endringer i disse.
Dersom PBT EDØ selv må fremskaffe nødvendig dokumentasjon for å kunnedrive forsvarlig, vil dette bli tilleggsfakturert etter avtale med oppdragsgiver.

3. Kontaktperson
Partene utnevner en kontaktperson hver ved oppstart av oppdraget.

4. Fakturering
Faste/løpende oppdrag fakturers forskuddsvis den 1. i hver måned, med betalingsfrist 30 dager.
Viderefakturering med påslag faktureres fortløpende, med 14 dagers betalingsfrist.
Sesongarbeid faktureres kvartalsvis forskuddsvis. Vinter: 01.10 og 01.01. Sommer: 01.04 og 01.07. Betalingsfrist 30 dager.
Mindre enkeltoppdrag faktureres ved ferdigstillelse. Betalingsfrist 30 dager.
Større enkeltoppdrag faktureres etter avtalt betalingsplan. I slike tilfeller følges normalt Norsk Standard for den aktuelle tjeneste.

5. Manglende betaling
Ved forsinket betaling gjelder selskapets til enhver tid gjeldende purrerutiner.
Purregebyr og morarenter påløper i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

6. Prisregulering
Alle priser justeres 01.01 hvert år i henhold til KPI.
Det tas forbehold om justering av priser på materialer og andre innsatsfaktorer ut over dette. Dersom priser fra våre leverandører stiger mer enn 3 %, har PBT EDØ rett til å foreta samme endring ut mot oppdragsgiver.

7. Omfang
Oppdragets omfang er begrenset til innhold i tilbudsbrev med tilhørende dokumenter.
Alle endringer i avtalens omfang skal avtales skriftlig mellom partene.
PBT EDØ har ikke rett til å sette i gang arbeid ut over avtale for oppdragsgivers regning uten skriftlig forhåndsgodkjenning.

8. Miljø
PBT EDØ forplikter seg til å følge oppdragsgivers stedlige fraksjonering av avfall.
PBT EDØ vil søke å holde miljøavtrykket så lavt som mulig i forbindelse med gjennomføring av oppdrag.
Alle kjemikalier som benyttes skal være miljømerket. Dersom det ikke finnes miljømerkede kjemikalier til det aktuelle oppdrag, skal benyttede kjemikalier brukes på en så skånsom måte som mulig.

9. Arbeidsforhold
Oppdragsgiver plikter å legge til rette slik at oppdraget kan gjennomføres uten unødig hindring eller ulempe.
Oppdragsgiver plikter å kostnadsfritt stille nødvendig areal for lagring av utstyr til rådighet, samt kostnadsfritt sørge for tilgang på vann og elektrisitet.
PBT EDØ garanterer at alle ansatte har arbeidsforhold som er innenfor de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Dette gjelder både arbeidstid, lønnsforhold og rutiner for HMS.

10. Varighet
Om ikke annet er avtalt, løper avtalen fortløpende fra avtalt oppstart inntil en av partene sier denne opp skriftlig.
Løpetid enkeltoppdrag regnes fra oppstart til oppdragsgiver har godkjent arbeidet.

11. Overdragelse
Avtalen kan ikke overdras/transporteres til tredje part uten at det foreligger skriftlig samtykke mellom de opprinnelige partene.

12. Underentreprenører
PBT EDØ forbeholder seg retten til å benytte underleverandører. Disse skal følge samme retningslinjer som beskrevet i disse avtalevilkår

13. Mangler og avvik
Oppdager oppdragsgiver mangler eller avvik ved levert oppdrag, plikter man å melde fra skriftlig til PBT EDØ om dette uten unødig opphold.
Ved mindre mangler og avvik plikter PBT EDØ å rette disse senest neste oppmøtedag.
Ved større mangler og avvik skal en plan for retting avtales mellom partene, for så å følges opp av PBT EDØ.
Oppdragsgiver kan ikke kreve reduksjon i pris eller annet så lenge prinsipper beskrevet over følges. Oppdragsgiver kan heller ikke få mangler/avvik rettet av tredjepart for PBT EDØ sin regning uten skriftlig forhåndsgodkjenning.

14. Oppsigelse
Løpende avtaler har en gjensidig oppsigelsesfrist på 6 – seks – måneder fra månedsskiftet etter at oppsigelsen foreligger skriftlig.
Enkeltoppdrag avsluttes når oppdraget er ferdigstilt og overtatt/godkjent av oppdragsgiver.

15. Forsikring
PBT EDØ plikter å ha ansvarsforsikring. Dekning pr skadetilfelle er NOK 10 mill.

16. Force Majeure
Oppdragsgiver kan ikke påberope seg feil, mangler eller avvik som er et resultat av Force Majeure. Som Force Majeure regnes blant annet krig, opprør, blokade naturkatastrofer, streik og lockout, importrestriksjoner, hyperinflasjon, ran og innbrudd.

17. Fortrolighet
Partene forplikter seg til å bevare fullstendig taushet overfor uvedkommende om konfidensiell informasjon som en part tilegner seg om den andre part gjennom avtalen og samarbeidet.

18. Tvist
Oppstår det tvist mellom partene vedrørende avtalen, skal disse søkes løst ved forhandlinger.

Verneting er Oslo.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.04.24
Selskapsnummer: 1934 **Selskapsnavn:** Vestheim Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Vestheim Boligsameie

Organisasjonsnummer: 983048927
Møtet ble avholdt 4. april kl. 18:00, Frogner Kirkestue.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 14

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Aksel Petter Spence (styreleder)

Forslag til vedtak:
Forslag er Aksel Petter Spence
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:
Alle som kom til møtet ble registrert og det ble lest opp alle som kom til møtet under dette punktet. Styret leverte en liste over fullmakter og gikk god for fullmaktene.
✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Stine Veiberg fra OBOS ble valgt som referent. Helene Unstad Lute ble valgt som protokollvitne.
✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000
✓ **Vedtatt.**

7. Endre gammelt vaskerom til trimrom

Fremmet av: Aksel Petter Spence

I kjelleren i 45b er det et tidligere vaskerom som i nyere tid ikke har blitt brukt til noe som helst. Jeg foreslår med dette og endre funksjonen til et trimrom. Se vedlagt tilbud fra vår faste partner PBT for utføring av nødvendige endringer.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Det ubrukte vaskerommet gjøres om til trimrom. Endringen utføres som beskrevet i tilbudet fra PBT. Styret velger en komité som velger utstyr til rommet.
✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Saken ble diskutert på årsmøtet. Det kom opp hvem har ansvaret hvis det blir noen skader? Hvilket rom gjelder dette? Saken ønskes utsatt da den må undersøkes nærmere og ha mer informasjon i saken.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Installere Obos-nøkkel

Fremmet av: Elizabeth Emilie Solberg

I 2023 hadde obos en kampanje der de dekket installasjon og maskinvare, her kan sameiet forhandle seg frem til å få tilsvarende kampanje ved installasjon i 2024.

Det påløper et månedlig gebyr for antall sameiets seksjonseiere uavhengig av hvor mange nøkler som er montert, pris på OBOS-nøkkel tilsvarer kr 17 per bolig per måned (minstepris for boligselskapet er 500 kr per måned). Systemet kan og valgfritt installeres på ytterdøren til seksjonseiere (egne priser). Disse elektroniske nøklene som administreres av styret - etter regler for det - kan eiere/beboere fordele/gi tilgang/tidsbegrenset til familie/venner/håndverkere/hjemmehjelp. Det er fortsatt fullt mulig å bruke den tradisjonelle nøkkelen og installasjonen går ikke på bekostning av dagens lås.

Styrets innstilling
Styret foreslår å undersøke kostnader i forbindelse med installering Obos-nøkkel ytterdør i hver oppgang. Dersom prisoverslag viser seg rimelig støtter styret installering. Ønsker beboere Obos-nøkkel på egen inngangsdør må beboere bekoste dette selv.

Forslag til vedtak:
Montere Obos nøkler

✓ **Vedtatt. 6 stemmer nei. 16 stemmer for. 2 stemmer blank.**

9. Nye håndslokkere og røykdetektorer

På årsmøtet i 2023 hadde vi innlegg fra Jarle Lauvstad fra PBT (vår servicepartner) om brannsikkerhet. Det ble besluttet at PBT skulle utarbeide tilbud om utskifting av håndslokkere og røykdetektorer i alle seksjoner.

Dette tilbudet ligger vedlagt.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak:
Vi godtar tilbudet.

Vedtatt. Enstemmig vedtatt.

✓ **Styret sjekker med leverandøren om det kan være valgfritt med håndslokkere da noen allerede har kjøpt dette.**

10. Avslutte tv-abonnoment ved utløp av gjeldende avtale.

Vi har for tiden avtale med Telia for tv-kanaler og internett. Forbrukervanene har de siste årene endret seg fra å bruk av lineær tv til strømmetjenester. Mange betaler selv for andre tv- og underholdningstjenester, samtidig som at man gjennom sameiet betaler dyrt for TV gjennom avtalen med Telia. Vi foreslår derfor å ikke fornye gjeledende avtale, og fremover kun ha felles avtale for internett. Hvilken leverandør som velges for dette vurderes av styret, og behandles separat fra denne saken.

Styrets innstilling
Styrets instilling er å ikke fornye avtale for felles tilgang på TV etter avtalens utløp.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Sameiet inngår ikke ny avtale for TV-tjenester.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret trekker saken. Nåværende avtale går ut i 1. halvår 2025. Styret ser nærmere på mer fleksible avtaler og tar dette opp på neste årsmøte eller et ekstra ordinært årsmøte.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Martine Camilla Frimann

Følgende stilte til valg:
Martine Camilla Frimann

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Linn Krest

Følgende stilte til valg:
Linn Krest

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Jon Rønning

Følgende stilte til valg:
Jon Rønning

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Annichen Ravn Munkvold
Aksel Petter Spence

Følgende stilte til valg:
Annichen Ravn Munkvold
Aksel Petter Spence

Årsmøtet ble avsluttet kl. 19:30 og signeres av:
Møteleder: Aksel Petter Spence /sign/
Protokollvitne: Helene Unstad Lute /sign/
Fører av protokoll: Stine H. Veiberg /sign/

Etter valgene på sameiemøtet har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder: Martine Camilla Frimann 2024-2026

Styremedlem: Linn Krest 2024-2025

Styremedlem: Helene Unstad Lute 2023-2025

Varamedlem: Jon Rønning 2024-2025

Valgkomite: Annichen Ravn Munkvold 2024-2025

Valgkomite: Aksel Petter Spence 2024-2025

VEDTEKTER FOR VESTHEIM BOLIGSAMEIE

Tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 5. april 2001 i medhold av
Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31
Revidert i sameiermøtet 28. april 2009
Revidert i sameiermøte 14. april 2011
Revidert i årsmøte 14. april 2020
Revidert i årsmøte 12. mai 2022

§ 1. Eiendommen - formål

Sameiet omfatter gnr 211 bnr 119 i Oslo med påstående bygninger. Eiendommen ble ved tinglyst oppdelingsbegjæring den 5. juni 1987, dgbnr 035117, delt i 84 seksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendom- men med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. Organisering av sameiet

Sameiet består av 84 seksjoner, *alle boligseksjoner uten nærings- eller garasjeseksjoner*. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av bruksenhet med egen inngang, eget kjøkken og eget bad/WC innenfor bruksenheten. Sameiebrøkene bygger på bruksenhetens areal på seksjoneringstidspunktet.

§ 3. Disposisjon av seksjoner

Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i overnevnte dokumenter og disse vedtekter jfr. §1.

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse. Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn.

Nekter styret å godkjenne erververen, må melding om dette komme fram til erververen senest 30 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til boligselskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

Den enkelte sameier har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon. Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at utbetalt andel av driftsutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

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

§ 4. Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5 HUSORDENSREGLER

Sameiet har husordensregler for eiendommen. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall endre disse ordensregler. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 6. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet. 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 sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledning, rør o.l. nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiet skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameierbrøken.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8. Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.
Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten fra og med forgreningspunktet inn til - eller i seksjonen, og de elektriske ledninger fra og med seksjonens sikringsboks.

Vedlikeholdsplikten omhandler også ansvar for at baderomsgulv m/sluk i seksjonen ikke gir lekkasje til leilighet eller bruksenhet under. Om nødvendig må seksjonseieren montere sluk og eventuell membran i baderomsgulvet etter Oslo Kommunes forslag til våtromsnorm.

Seksjonseier er pålagt til enhver tid å holde sluket i orden. Det er ikke en eventuell leietakers ansvar. Ved oppussing av våtrom må Styret varsles. Arbeidet må utføres av godkjent rørlegger med ansvarsrett. Felles rørstamme opp til tak og ned til nabo under må skiftes. Sluk må også skiftes. Pris for utskiftning av rørstamme og sluk må prises separat og godkjennes av styret for oppstart.

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

§ 9. Mislighold, pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til

alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr. eierseksjonsloven § 27.

Ved mislighold av renholds- og vedlikeholdsansvaret vil seksjonseier være ansvarlig for eventuelle kostnader som følge av dette, herunder erstatning for skader på bygning og andre seksjonseieres bolig og eiendeler.

§ 10. Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Sameiermøter kan velge inntil to varamedlemmer. Også andre enn seksjonseiere kan velges til styre- og/eller varamedlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og eller sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§11 Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde forstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§12 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§13 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§14 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15. Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Det bekreftes at disse vedtekter ble fastlagt på sameiermøte i
Vestheim Boligsameie den 5.april 2001.
Revidert på sameiermøtet 28.april 2009

Vedtatt:

Sameiermøtet 28.04.2009
Sameiermøtet 19.03.2012
Sameiermøtet 18.03.2013
Sameiermøtet 18.03.2014
Sameiermøtet 17.03.2015
Sameiermøtet 03.03.2016
Sameiermøte 16.03.2017
Sameiermøte 15.03.2018
Årsmøte 19.03.2019
Årsmøte 14.04.2020

1. Generelt

Beboerne plikter til enhver tid å være informert om nedfelte husordensregler. Han/hun er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leiertagere eller andre som han har gitt adgang til leiligheten, eller eiendommen for øvrig, jfr. Lov om eierseksjoner §20 og §21. Brudd på husordensreglene kan fore til oppsigelse i henhold til sameiets vedtekter. Det bor være i alles interesse at vi har et godt bomiljø – derfor disse reglene.

2. Utleie

a. Ved utleie har eieren av leiligheten det fulle ansvar overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som leietakeren måtte forårsake. Husordensreglene skal vedlegges ev. leiekontrakt. Utleier må påse at leietaker innretter seg etter Husordensreglene.
b. Utleiersadresse, email og telefonnummer må til enhver tid være kjent for styret. Styret må også gjøres kjent med leietakers email og telefonnummer.
c. Leietakeren plikter under alle omstendigheter å rette seg etter husordensreglene som om han selv, eier leiligheten.
d. Ingen seksjonseier eller beboer kan påfore sameiet utgifter eller forpliktelser uten skriftlig for-håndstilsagn fra sameiets styre.
e. I forbindelse med utleie av leiligheter har styret rett til en kostnadskompensasjon, utgifter til navneskilt, administrasjonsutgifter etc. som den enkelte utleier selv må betale. (Se pkt. 6 navneskilt). Utleie av leiligheten skal meldes til styret, med leietagers navn epostadresse og telefonnummer. Utleier plikter også å innformere styret om inn og utflytningsdato.
f. En stor andel leiligheter i sameiet leies ut, til dels med hyppig inn- og utflytting. Dette påforer sameiet kostnader i forbindelse med slitasje og reparasjon av gård og heis, samt fjerning av etterlatte møbler, sykler, madrasser og andre gjenstander i forbindelse med utflytting. En kompensasjon på kr 3000,- må betales ved hver utleie.

3. Fellesareal

a. Biler må ikke plasseres på gårdsplassen uten tillatelse av styret.
b. Takluker må bare åpnes av vaktmesteren.
c. Ingen private faste installasjoner skal være tilkoblet gårdens fellesstrøm.
d. Sportsrommet er til for sykler, ski og annet sportsutstyr.
e. Romningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig. Det er ikke tillatt å plassere madrasser, møbler, bildekk, sykler eller andre gjenstander i fellesrommene eller korridorene.
f. Møbler, avfall fra oppussing og lignende må beboerne frakte vekk selv. Det skal ikke plasseres i korridorene eller i fellesområder inne eller ute. Dette kan bli fjernet uten forvarsel, og regning bli belastet eier.
g. Den som er ansvarlig for oppussing er også ansvarlig for å vaske vekk støv og feie bort skitt fra fellesarealene etter arbeidsdagens slutt; det inkluderer egen etasje, trapper og heis.
h. Det skal ikke plasseres skotøy, søppel eller andre gjenstander utenfor entrédøren

4. Heisene

Det må vises varsomhet ved bruk av heisene til varetransport, ved flytting o.l.
Det skal ikke plasseres skotøy, søppel eller andre gjenstander utenfor entrédøren

5. Inngangsdører

a. Ingen må la port eller felles inngangsdør/kjellerdører stå ulåst.
b. Ikke slipp fremmede inn i gården.
c. Av hensyn til den generelle orden og trygghet, skal alle beboerne ha navneskilt på entrédøren. De som av spesielle grunner ikke ønsker dette, skal si fra til styrets leder som avgjør saken.
d.

6. Navneskilt

a. Ved innflytting bistår styret med merking av postkasser, callinganlegg og entrédører. Omkostningene dekkes av et administrasjonsgebyr som belastes sameieren. På disse skiltene skal det til enhver tid stå navnet på den/de som bor i leiligheten. Andre skilt vil bli fjernet. (Se pkt. 2e). Dispensasjon kan i visse tilfeller gis, etter avtale med styrets leder.

7. Fellesvaskeriene

Sameierne/beboerne har rett til å benytte vaskeriet hver 10 virkedag, til vask av eget tøy, ikke til vask av tøy for personer som ikke bor i sameiet. **Se oppslag på dørene i vaskeriene**. (Klær som henges i tørkeskapet skal ikke henge lenger enn 24 timer, det skal være ledig plass i tørkeskapet for de som vasker).
Lyset i kjellergangene må slukkes når man forlater stedet. Bruk av åpen ild er strengt forbudt (sigarettrøyking).

8. Balkonger/takterrasser

a. Dersom vannlekkasje fra terrasse eller balkong er forårsaket av brukerens manglende vedlikehold, eller uvettig og feil bruk, vil vedkommende bli belastet 100% av utbedringskostnadene.
b. Har leiligheten egen balkong, plikter beboeren å fjerne løv. sne, og is på denne. Hvis det ikke gjøres, blir han ansvarlig for eventuelle skader som måtte oppstå.
c. Opphold på balkong eller terrasse, må ikke være til sjenanse for de andre beboerne i sameiet. Vær oppmerksom på at røyking på balkongen kan være til sjenanse for dine naboer. Det er ikke tillatt å sende opp fyrverkeri/raketter fra balkongen.

- Intet skal monteres, skrus eller festet til yttervegg. Monteringer medfører huller i pussen, som kan medfore vanninntrenging og dermed skade pussen.
- Forbud mot blomsterkasser på rekkverk Planter på balkongbrystninger kan medforer avleiringer/smuss fra blader og pollen.
- Intet skal festes eller henges på rekkverk eller på skillevegger, hverken på utsiden eller innsiden Monteringer medfører huller i pussen, som kan medføre vanninntrenging og dermed skade pussen
- Skilleveggen skal ikke fungere som «stablevegg» Stabling kan medfore press på glassveggen som kan resultere i knust glassvegg.
- Intet skal skrus i terrassegulv Gulvene er belagt med en membran som **IKKE MÅ PUNKTERES.** Det oppfordres til forsiktig bruk av møbler, spesielt stoler med skarpe kanter på stolben. Vær oppmerksom på at rust fra metall kan være vanskelig å fjerne.

9. Antenne

Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens felles antenneanlegg. Parabol/antenner er ikke tillatt.

10. Indre vedlikehold

a .Sameieren plikter på egen bekostning å sørge for nødvendig indre vedlikehold av sin egen seksjon. Vedlikehold omfatter bl.a.: (bekreftet av Gjensidige 21.01.09)

b. Alt elektrisk opplegg fra gårdens hovedledning.
c. Alle røropplegg som er til den enkeltes seksjons eksklusive benyttelse, herunder vannrør med kraner, sluk og avløpsrør frem til gårdens felles nedløp, klosett, servanter og badekar. Den enkelte sameier er selv ansvarlig for skader påført andre seksjoner eller sameiets fellesareal s om følge av manglende vedlikehold. Enhver skade som påføres eiendommen av eier eller leietakeren må betales av eieren. Seksjonseier er pålagt til enhver tid å holde sluket i orden. Det er ikke en eventuell leietakers ansvar. Ved oppussing av våtrom må styret varsles. Arbeidet må utføres av godkjent rørlegger med ansvarsrett. Felles rørstamme opp til tak og ned til nabo under må skiftes. Sluk må også skiftes. Pris for utskiftning av rørstamme og sluk må prises separat og godkjennes av Styret før oppstart.
d. Alle kjellerbodene skal være låst (og merket med leilighetsnummer).
e. Styret godkjenner ikke kontantutbetaling fra forsikringsselskapet, før vannskaden er utbedret, og da mot faktura.
f. Når behovet for rehabilitering av egen leilighet dukker opp er det viktig at sameier sjekker ut gjeldende byggeforskrifter i kommunen selv. Alt arbeid skal gjøres i henhold til gjeldende byggeforskrifter, som kan innebære at det må søkes om tillatelse fra kommunen. Enkelte arbeider må utføres av autoriserte fagfolk for at forsikringen skal gjelde. Skader påført andre som følge av ikke fagmessig utført arbeid må dekkes av den ansvarlige beboer.

11. Generell bruk
a. Reglene for kildesortering må følges. Blå poser for plastavfall - grønne for matavfall - hvite poser for resten av avfallet. Det er ikke tillatt å plassere oppussingsavfall i søppelcontainerne . Det hører ikke hjemme der. Ref. pkt. 3f.
b. I leilighetene er det kun tillatt å bruke typegodkjente vaskemaskiner med autostopp. Det er ikke tillatt å bruke vaskemaskin/tørketrommel etter kl. 22.00. Vaskemaskiner bør ikke monteres i rom uten sluk. Eieren er ansvarlig for eventuell skade.
c. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal repareres.
d. Ved lufting om vinteren, må ikke leiligheten forlates med åpne vinduer.

12. Ro og hvile – varsling av støyende arbeid
a. Det skal være stille i gården på søn- og helligdager, samt hverdager mellom kl. 23.00 og kl. 06.30.
b. Planlegges selskap i leiligheten ut over kl. 23.00, må beboerne av de tilstøtende leiligheter bli varslet på forhånd.
c. Musikkanlegg og annen spilling av musikk (instrumenter) m.v. må holdes på et lydnivå som ikke er til sjenanse for de andre beboerne.
d. Oppussing (boring/banking etc.) ut over ordinær arbeidstid (etter kl. 17.00) bør unngås. Hvis det likevel må skje, skal alle naboer i oppgangen varsles på forhånd med spesiell angivelse av støyende perioder, fra dato til dato, samt kontaktmulighet. Det er også nødvendig med oppdatert status, slik at naboer kan innrette seg etter hva som skal skje. Det vil si at avvik og forsinkelser også skal informeres om i rimelig tid. Lørdag ettermiddag/kveld skal det være stille.

13. Husdyr
a. Dyr må ikke holdes i leiligheten uten skriftlig samtykke fra styret. (Jfr. skjema for hundehold).
b. Det er båndtvang for hunder i bakgården, og i fellesområdet, hele året.
c. Det må ikke legges ut mat til duer og katter. Da får vi også rotter på besøk.

14. Meldeplikt/besiktigelse
a. Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler.

15. Erstatningsplikt

Sameier må erstatte skade som er påført gården, ved uforstand av en selv, deres husstand, gjester, leietaker eller andre som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen.

.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Hanne Marie Ottesen
GABELS GATE 45B

Dato: 07.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86507142
8357418

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.211 BNR. 119

Vi viser til bestilling av 20250307 for GABELS GATE 45B.

GNR. 211 BNR. 119

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.10.1938.

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

1383 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

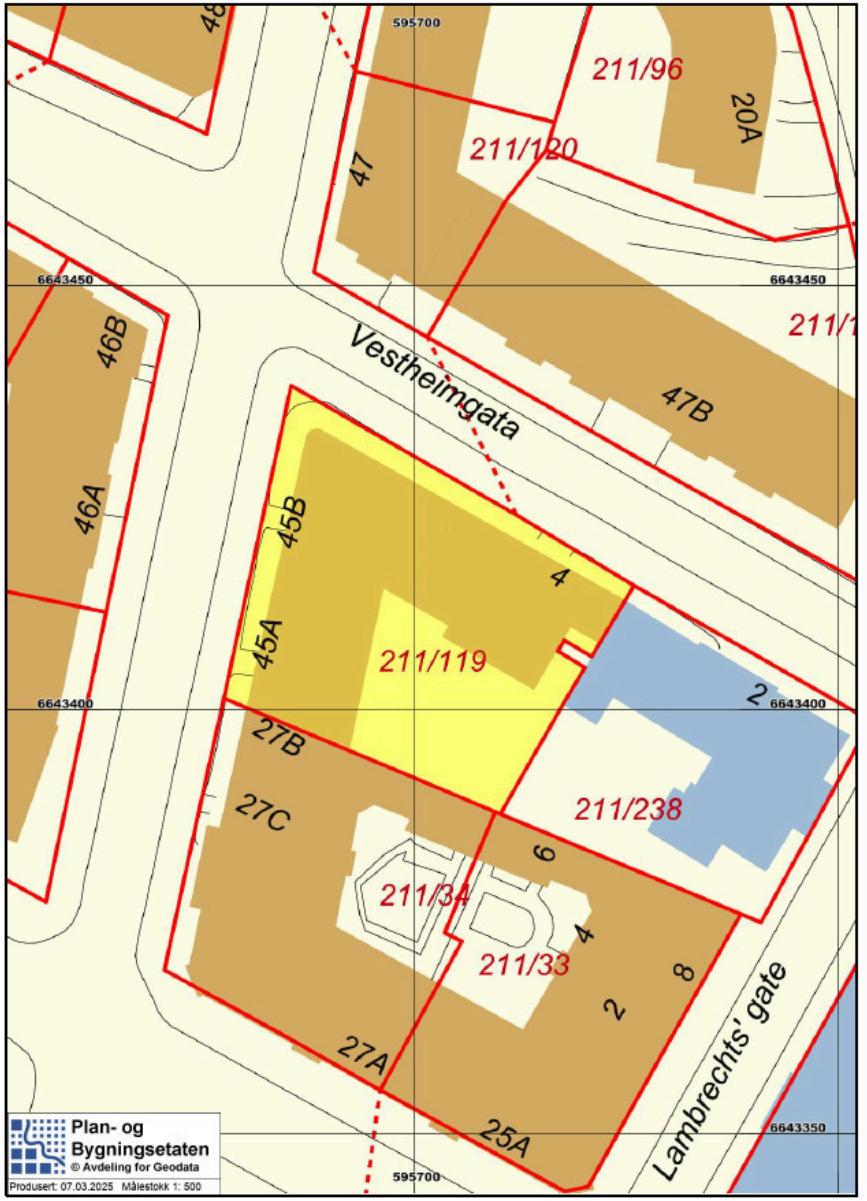
Kristin Tveit
Enhetsleder

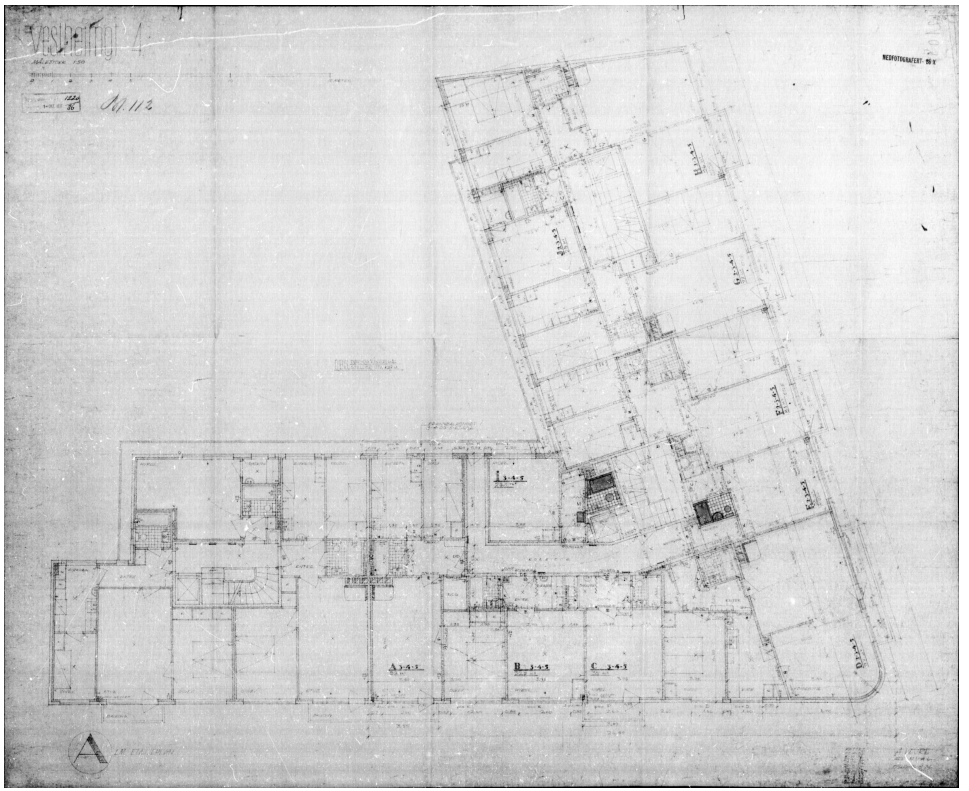
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


595700
211/96
20A
211/120
47
6643450
46B
Vestheimgata
47B
46A
45B
4
45A
211/119
6643400
2
27B
27C
211/238
6
211/34
4
211/33
2
8
27A
25A
6643350
Lambrechts' gate
595700
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 07.03.2025 Målestokk 1: 500



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ABSOLUTT ARKITEKTUR AS
Vallegata 15B
0454 OSLO

Deres ref.: Sveln Tore Haugen | Vår ref.: 201805796-38 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Simen Ellingsen Madsen | Dato: 11.10.2019 Arkivkode: 531

Byggeplass:	GABELS GATE 45 A-B - VESTHEIMGATA 4	Eiendom:	211/119/0/0
Tiltakshaver:	VESTHEIM BOLIGSAMEIE	Adresse:	Postboks 6668 St. Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	ABSOLUTT ARKITEKTUR AS	Adresse:	Vallegata 15B, 0454 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Gabels gate 45 A-B - Vestheimgata 4

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest mottatt 21.09.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Spesielle forhold

Etaten har tidligere utstedt ferdigattest i saken, vedtaket ble senere omgjort og det ble stilt krav om uavhengig kontroll av PRO Brannkonsept og kontroll av at utførelsen er i tråd med brannkonseptet. Dette er nå sendt inn, og kommunen har ikke mottatt meldinger om at det er avvik som ikke er lukket i tiltaket. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201805796	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
997912454 ABSOLUTT ARKITEKTUR AS	SØK TKL 1, ansvarlig søker PRO TKL 1, utforming av rekkverk på takterrasser inkludert sikkerhet, skillende skjermer på takterrasser og balkong, og utførelse og plassering av ventiler i fasader.
980920569 ALLIERO AS	UTF TKL 1, utbedring av plasstøpte, utkragende balkonger basert på supplering og bruk av eksisterende innfesting og armering i samsvar med opprinnelig utførelse. Montering av rekkverk på takterrasser, skillende skjermer på takterrasser og balkong, og ventiler i fasader, inkludert dimensjonering av rekkverk og skillende skjermer etter leverandørs anvisning og beregning
942587031 BORO-BYGG A/S	Uavhengig kontroll TKL 3, prosjektering og utførelse brann
912196410 FIREFLY AS	PRO TKL 3 vurdering av rømning via terrasser og balkonger med angivelse av løsning

963058063 FOLLO PROSJEKT AS	PRO TKL 1, konstruksjonssikkerhet vedr. rehabilitering av balkonger

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
VESTHEIM BOLIGSAMEIE, Postboks 6668 St. Olavs Plass, 0129 OSLO, britt.vibeke.borgen@gmail.com
Halgeir Kaarstein, Gabels gate 45 B, 0262 OSLO, kaarstein@arkitektkaarstein.no
LANGSETH ADVOKATFIRMA DA, v/ Ole Hauge Bendiksen, Postboks 1371 Vika, 0114 OSLO, Bendiksen@ladv.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Stannah As
Brobekkveien 80 A
0582 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 16.08.2022
	202206316 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Malin Hestnes Brueland	

Adresse: GABELS GATE 45B
Tiltakshaver: TOR WILTHIL
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 211/119/0/0
Søker: Stannah As
Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Gabels gate 45 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for trappeheis, mottatt 13. august 2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202206316			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonskart			1/9
Skisse plan			1/10

Andre forhold

Driftstillatelse er gitt 15. august 2022. Viser til sak 202206429.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Malin Hestnes Brueland - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

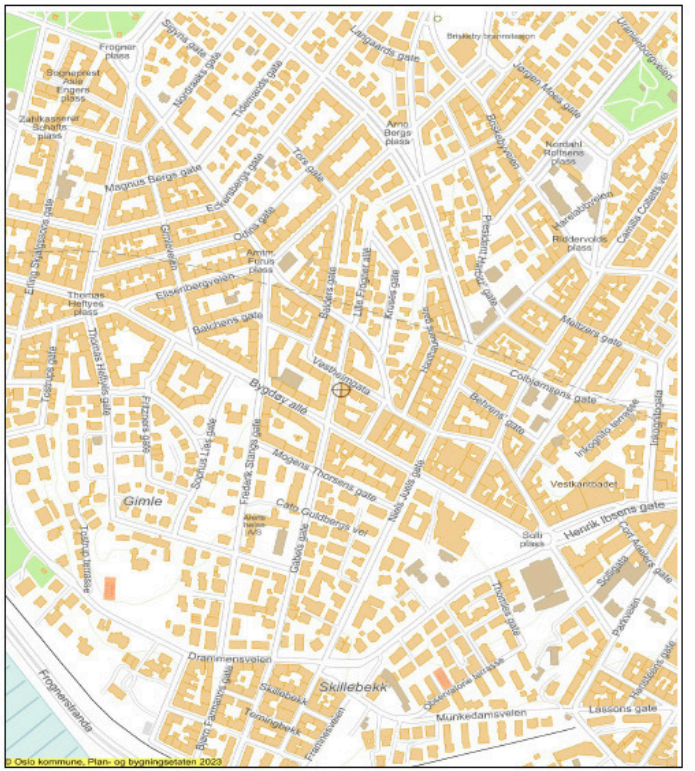
Kopi til:
TOR WILTHIL, GABELS GATE 45 B, 0262 OSLO



Oversiktskart

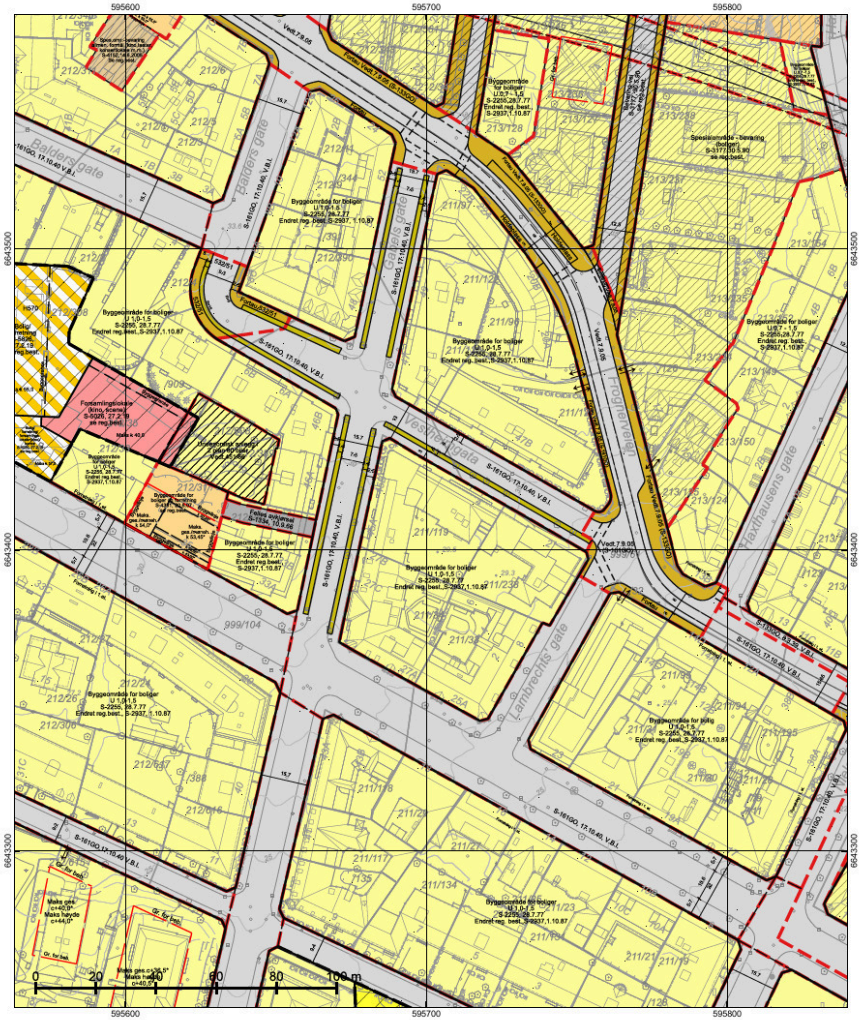
Adr.: Gabels gate 45 B
Gnr bnr : 211 / 119

Bydel : FROGNER
Skolekrets (2020/2021): Uranienborg



Dato: 10.03.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.03.2025
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: 139410/ 86507142
Deres ref.: 42918/ HAOT@MSNOP
Adresse: GABELS GATE 45B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/119

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)

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 144 - Forr./bolig
- 148 - Bolig/offentlig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1165 - Forsamlingslokale
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring



Oslo

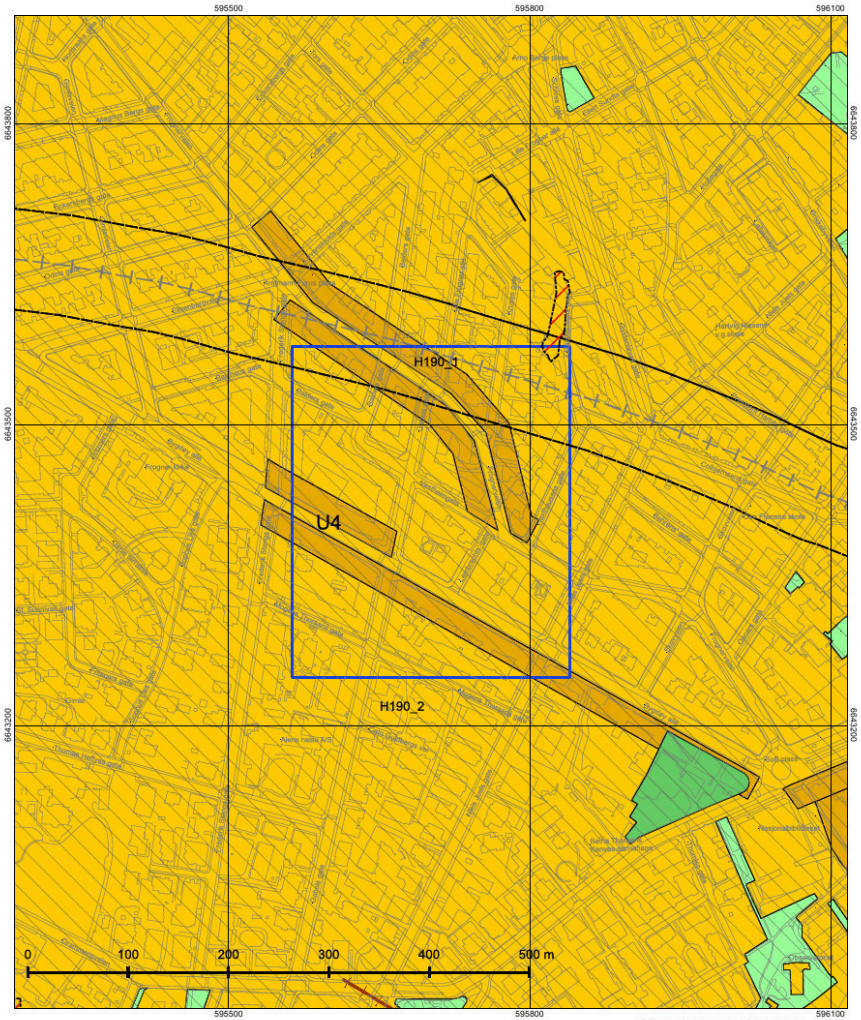
Dato: 07.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 139410/ 86507142
Deres ref.: 42918/ HAOT@MSNOP
Adresse: GABELS GATE 45B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/119

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



Oslo

Dato: 07.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139410/86507142
Deres ref.: 42918/ HAOT@MSNOP

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.

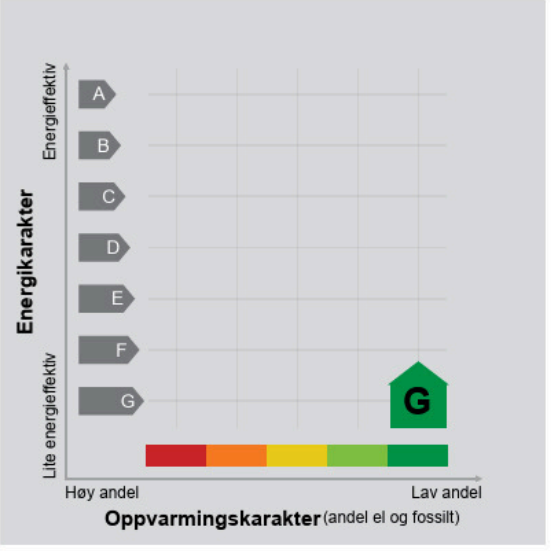
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



ENERGIATTEST

Adresse	Gabels gate 45B
Postnummer	0262
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	211
Bruksnummer	119
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80493479
Bruksenhetsnummer	H0106
Merkenummer	Energiattest-2025-89885
Dato	10.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 1 886 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

1 886 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 56-0287/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Gabels gate 45B 0262 OSLO

Betegnelse: Gnr 211, bnr 119, snr 10 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no