

Gabels gate 11



Velkommen til

Gabels gate 11



Salgsoppgaven produsert 23. august 2023

Skillebekk/Frogner

Eksklusiv og oppusset hjørneleilighet i 5 etg. Heis. 2 balkonger. Peis. Utleiedel. Generøs takhøyde & klassiske detaljer

Prisantydning	19 490 000,-
Omkostninger	498 890,-
Totalpris	19 988 890,-
Fellesutgifter	6 446,-
P-ROM	156 kvm
Bruksareal (BRA)	156 kvm
Soverom	3
Etasje	5
Boligtype	Selveierleilighet

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1896
Tomt	598.3 kvm, eiet
Megler	Magnus Jørstad
Telefon	980 20 680
E-post	m.jorstad@nordvikbolig.no




Sulten



Kort fortalt

Eksklusiv og oppusset hjørneleilighet beliggende flott til på Skillebekk/Frogner. Leiligheten bærer preg av gjennomtenkte løsninger og holder en særdeles høy standard med fokus på kvalitet, materialvalg og detaljer.

Leiligheten ligger i femte etasje med heisadkomst i en klassisk og ærværdig hjørnegård fra 1896 med originale detaljer som rosett og stukkatur, doble fløydører og generøs takhøyde. Meget funksjonell planløsning med svært romslig hjørnestue, stort og eksklusivt kjøkken, tre soverom og to lekre baderom.

Kort oppsummert:

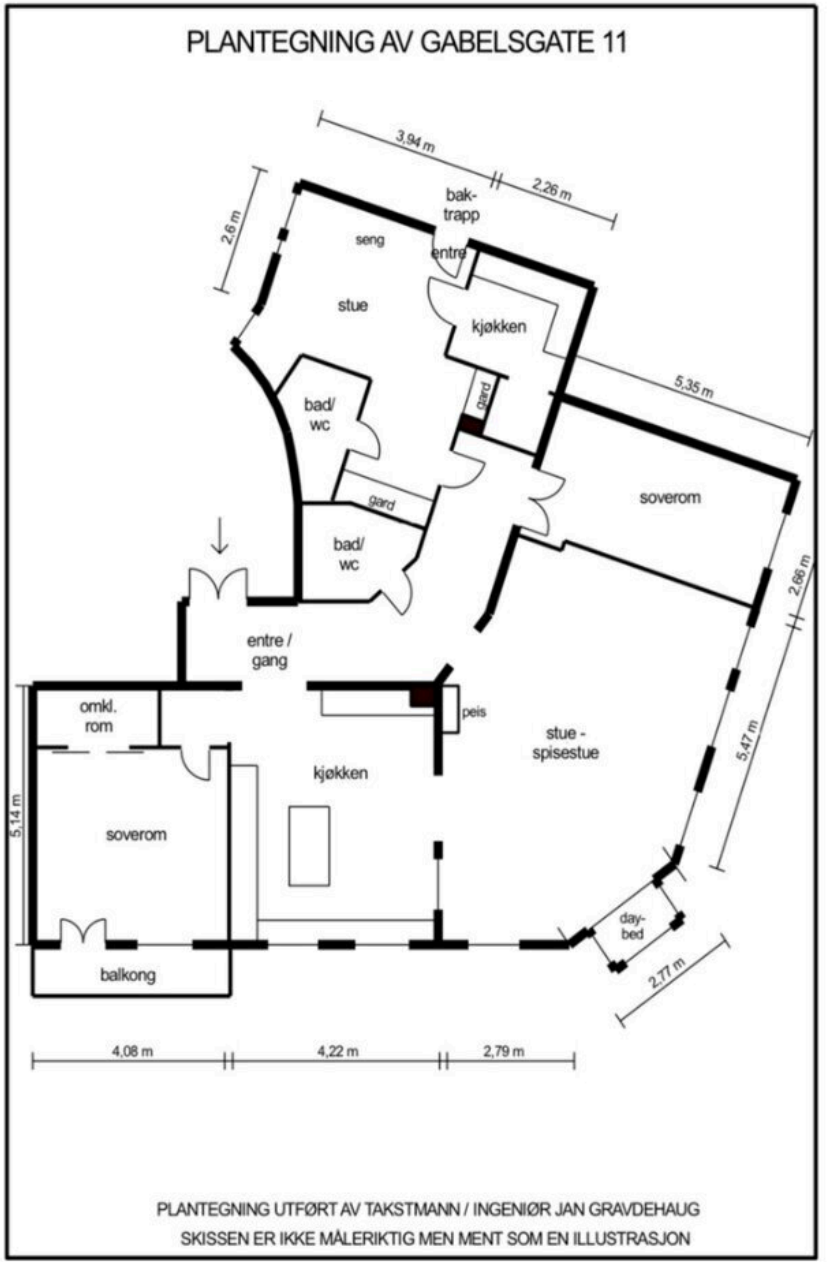
- Ildsted
- 1 bod på 8 m^2
- Takhøyde opptil 2,89m
- Avrettet gulv i hoveddelen
- Eikegulv i fiskebenmønster
- 2 balkonger med gode solforhold
- Mulighet for tre soverom i hoveddel
- Utleiedel m/ leieinntekt på ca 14 000,- i mnd

Arealer og innhold

Bruksareal (BRA):	156 kvm
Primærrom	156 kvm

Beskrivelse

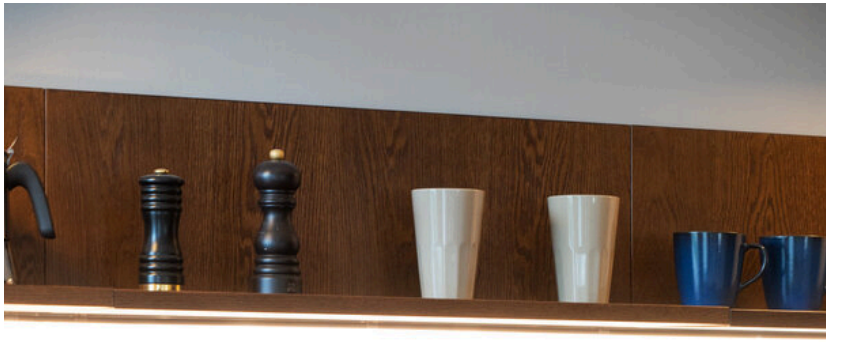
Bruksareal
5. etasje: 156 kvm
Primærrom
5. etasje: 156 kvm Entré/gang, bad/wc, kjøkken, spisestue - stue, soverom, soverom med omkl. rom, entré / stue, kjøkken 2 og bad/wc 2

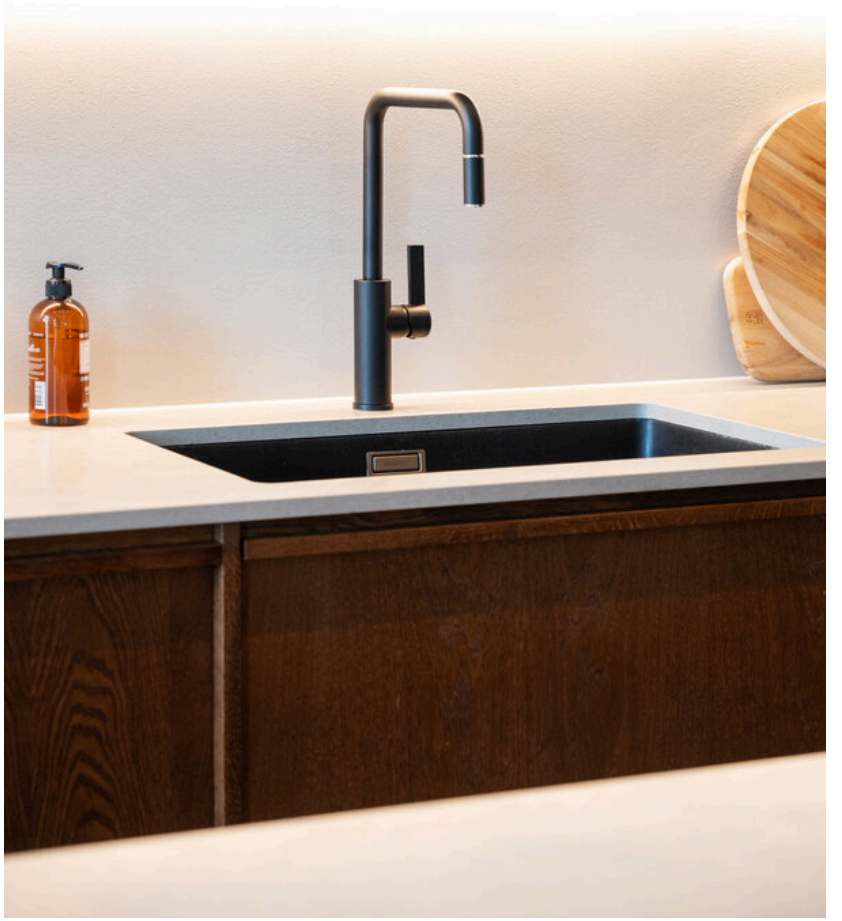

PLANTEGNING AV GABELSGATE 11
3,94 m
2,26 m
2,6 m
bak-
trapp
seng
entre
stue
kjøkken
5,35 m
gard
bad/
wc
gard
soverom
bad/
wc
2,66 m
entre /
gang
omkl.
rom
peis
stue -
spisestue
kjøkken
5,47 m
5,14 m
soverom
day-
bed
2,77 m
balkong
4,08 m
4,22 m
2,79 m
PLANTEGNING UTFØRT AV TAKSTMANN / INGENIØR JAN GRAVDEHAUG
SKISSEN ER IKKE MÅLERIKTIG MEN MENT SOM EN ILLUSTRASJON





















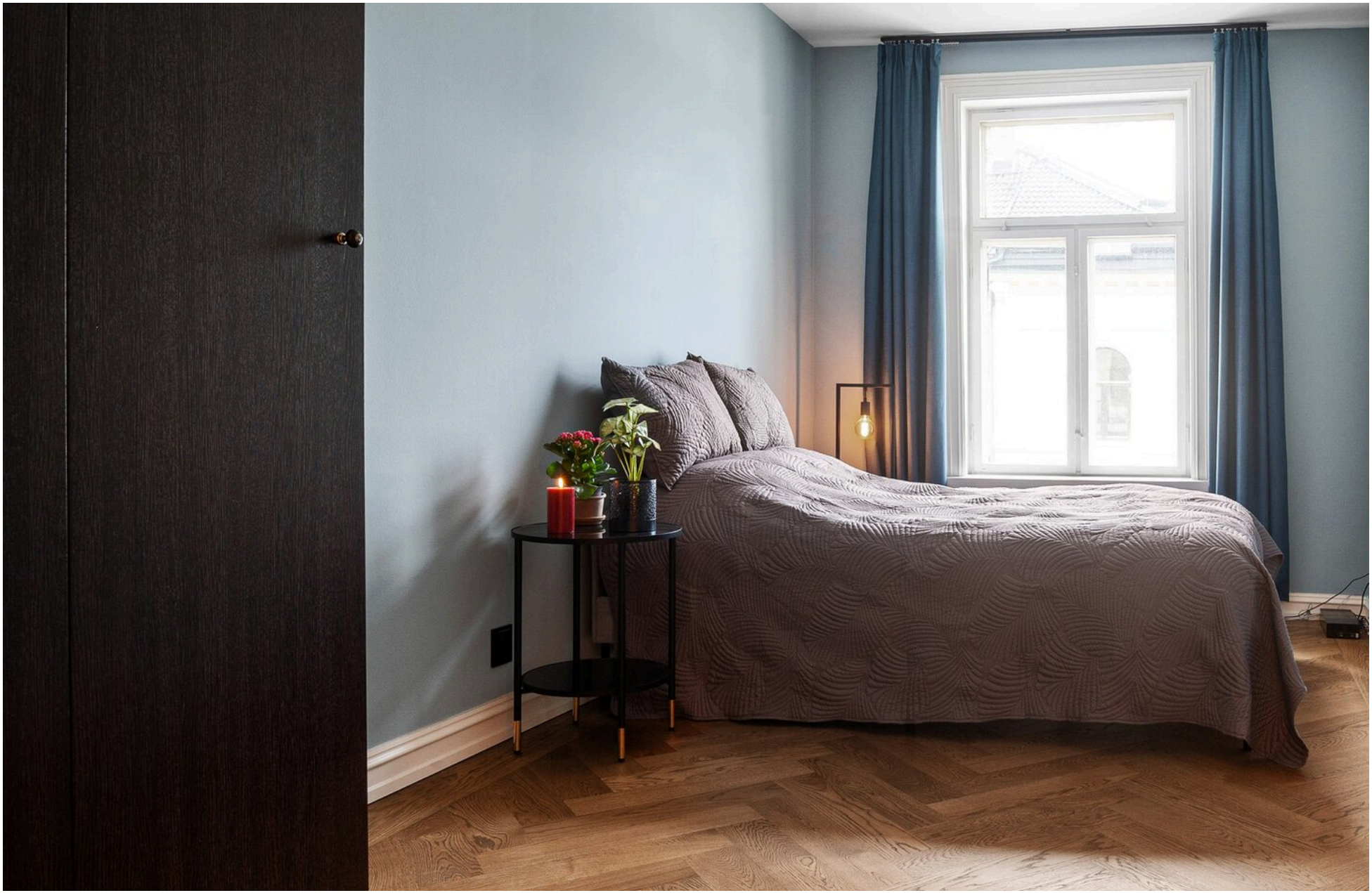






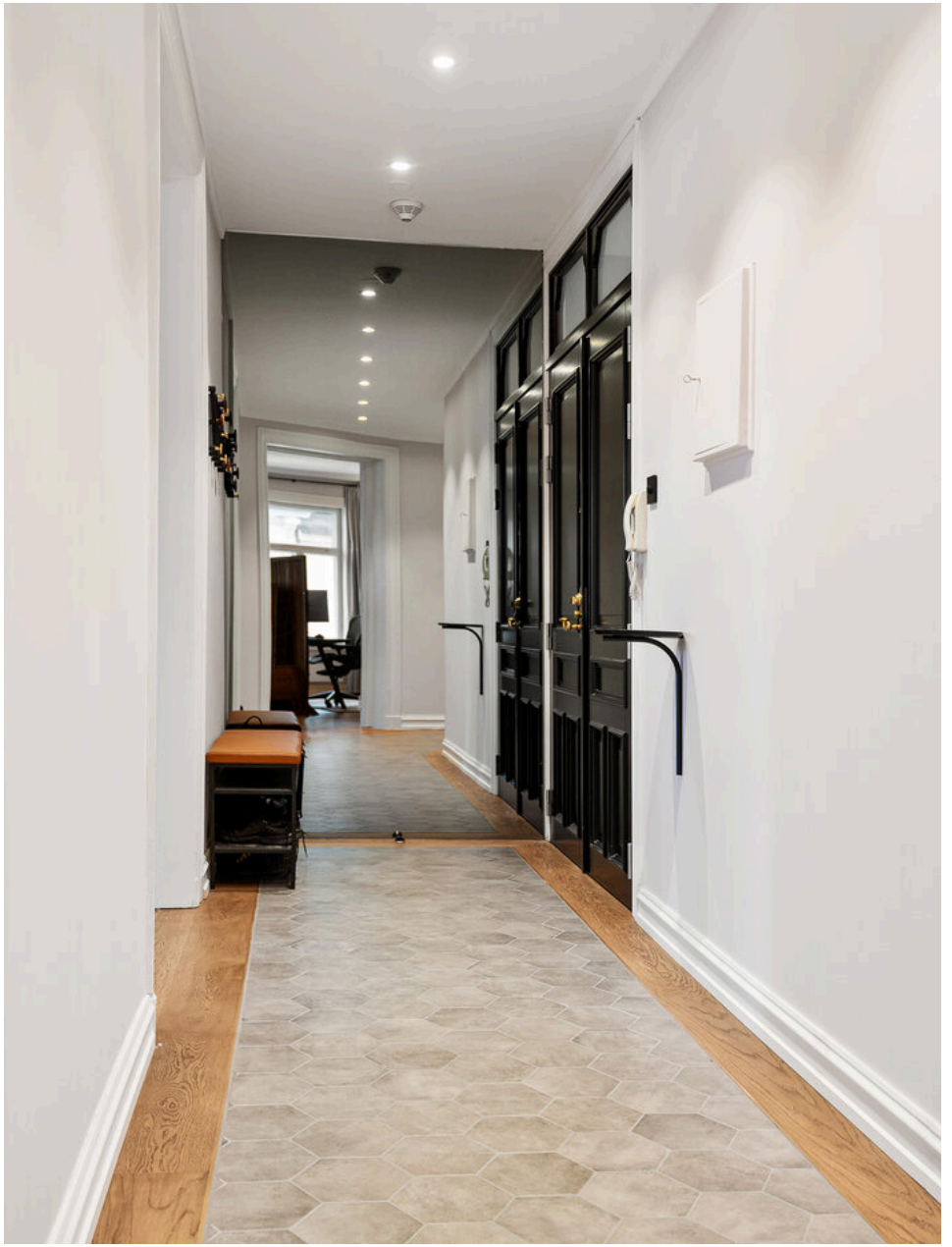


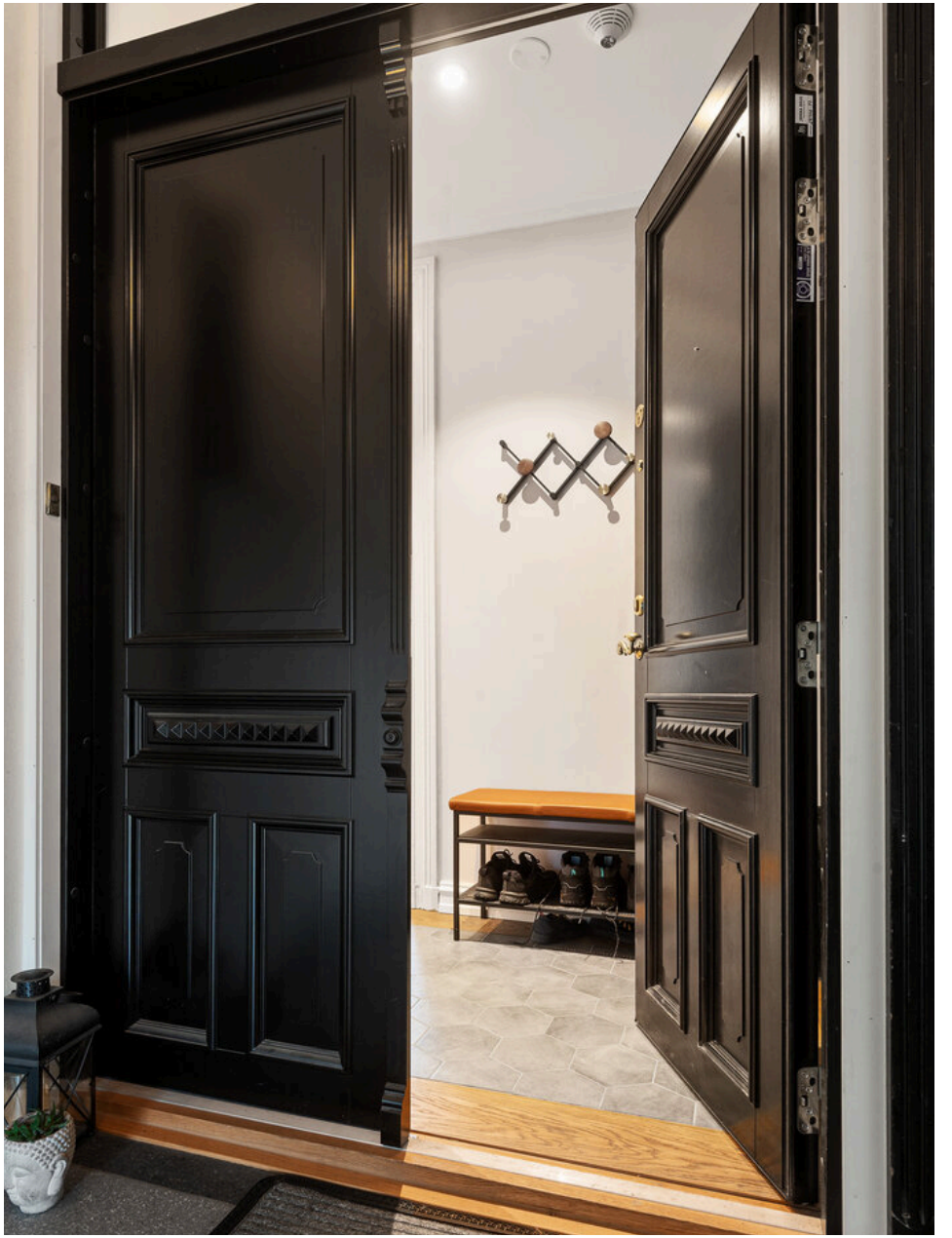







SAMSUNG












BETH'S BEAUTY
BETH'S BEAUTY
hos Thea
Joker
Sone
30

Informasjon

Gabels gate 11

Eiendommen og økonomi

Oppdragsnummer
14-0486/23

Adresse
Gabels gate 11 0272 OSLO

Matrikkel
Gnr 211, bnr 107, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Tony Espeset Andresen

Kjøpesum og omkostninger
19 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
487 250,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst pantedokument)
500,- (Tinglyst skjøte)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
488 490,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
498 890,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
19 978 490,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
19 988 890,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

Felleskostnader per måned
Kr 6 446,-

Felleskostnader inkluderer
Kabel-TV, drift og vedlikehold, felles byggforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, m.m

Objekttype
Selveierleilighet

Navn sameiet og organisasjonsnummer
Sameiet Gabel Gate 11
Org. nr: 996462862

Areal
P-rom: 156 kvm, BRA: 156 kvm

Bruksareal
5. etasje: 156 kvm
Primærrom
5. etasje: 156 kvm Entré/gang, bad/wc, kjøkken, spisestue - stue, soverom, soverom med omkl. rom, entré / stue, kjøkken 2 og bad/wc 2

Antall soverom
3

Antall bad
2

Byggeår

1896

Etasje

5

Takstmann

Jan Gravdehaug

Byggemåte

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Heis til etasjene.Bygning trolig fundamentert til faste masser / flåte / ensartet fjellgrunn. Naturstein / mur grunnmur.Støpte betonggulv på kultet grunn. Yttervegger i murkonstruksjon. Utvendig pusset og malt.
Stukkatur og trekningsarbeider på fasade mot gate. Skråtakskonstruksjon med falset båndtekking i stål. Del av tak benyttes til takterrasse. Besiktiget fra bakkenivå. Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

Energimerking

ukjent - ukjent

Oppvarming

Panelovner, styrt fra smartphone.

Informasjon om strømforbruk

Kr. 2316,- i snitt siste 12 mnd, inkl. hybel.

Innhold

5. etasje: Entré/gang, to bad/wc, to kjøkken, spisestue - stue , to soverom, et med omkl. rom, ekstra entré / stue
Leiligheten disp. 1 bod ca. 8 m².
Balkong ca. 4,4 m² med utgang fra hovedsoverom.

Baderom:
Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger. Flislagt gulv med varmekabler. Stålsluk. Vannlås. Bad med nedsenket dusjhjørne med dører i herdet glass. Takhengt regndusj og vegghengt hånddusj. Servant med underskuffer. Speilskap over servant. Vegghengt toalett. El. håndkletørkler. Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel. Fuktstyrt el. vifte.

Baderom 2:
Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger. Flislagt gulv med varmekabler. Bad med nedsenket dusjhjørne med dør i herdet glass. Regn og hånddusj. Helservant med underskuffer. Speil over servant. Vegghengt toalett. Fuktstyrt el. vifte. Tilluft fra spalte under dør.

Kjøkken:
Velutstyrt og tidsmessig snekkertiplasset kjøkken med heltre brune og svarte fronter. Kjøkkenøy med kompositt benkeplate med nedfelt Bosch induksjon induksjon platetopp med kullfilter ventilatorvifte. Kompositt benkeplate med underlimt vaskekum. Integrert Bosch stekeovn, Electrolux oppvaskmaskin, hel Bosch kjøleskap og hel fryseskap og Temptech vinskap. El. pumpe for spillvann. Waterguard under benk. Kjøkken og hvitevarer fra 2021. Nordiska Køk. Integrert kullfilter ventilator i platetopp.

Kjøkken 2:
Kjøkken med matte glatte fronter. Benkeplatemed nedfelt vaskekum og keramisk platetopp.Integrert stekeovn og oppvaskmaskin. Tilpassetvaskemaskin i benkskap. Waterguard under benk. Kjøkken og hvitevarer fra 2021. Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

Stue:
Hjørnestuen er lys og romslig med god plass til sofa, spisebord og tilhørende møblement. Godt med naturlig lys og svært generøs takhøyde.

Soverom I:
Innbydende hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og stor garderobeløsning. Fra soverommet har man også adkomst til balkong med ettermiddags- og kveldssol.

Soverom II:
Soverom 2 er også i god størrelse, med plass til seng, kontorløsning og garderobe. Rommet egner seg som gjesterom, barnerom og kontor.

Balkong:
Balkong med betongdekke. Gulv med trelemmer i ruter. Smijernsrekkverk. Håndløper i tre.

Balkong II:
Nyoppført balkong vendt mot bakgård ut fra utleiedel. Kontakt megler for mer informasjon.

Overflater:
Gulvflater består av:
Hoveddel: Heltre Eik Natur mønsterstav lagt av Parkettstudio. Fliser og heltre eik natur i entre / gang. Pusset betongfelt på kjøkken.Gulvflater fra 2020/211.
Sep. del: 3 stavs eikeparkett.
Veggflater består av: Malte flater, malt i perioden 2020/21.
Himlinger består av: Rabitzpussede himlinger, malte plater. Stukkatur og rosett i flere rom. Takhøyde i stue = 2,89 m.

EL:
Automatsikringer. Tavle plassert i gang. Hovedsikring og målavleser plassert i felles gang. Elko plus stikk og brytere fra 2021, hoveddel.

Tekniske installasjoner:
- Rør i rør system. Fordelerskap for rør i rør plassert over himling på bad. Pvc rør under kjøkkenbenk. Vannrør av kombiflex og plast i kjøkkenbenk.
- Avløp er ført i lukkede konstruksjoner og ikke besiktiget.
- Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten.
- Panelovner. Styrt fra smartphone.
- 2 stk. v.beredere. V. bereder 107 l. Plassert over himling på bad. Hov. del. V. bereder 187 l fra 2021. Plassert i kjøkkenbenk. Sep. del.

Dører:
Tofløyet entredør B30 (brannkvalifisert) fra 2018.
Dør til baktrapp B30, 35 db (brann og lyddør) fra 2019.

Malte originale trefyllingsdører og malte fyllingsdører.
2 stk. spesialtilpasset skyvedører med farget glassfelt til omkl. rom, hovedsoverom.
Dør mellom hoveddel og sep. del B30, 35 db (brann og lyddør) mellom hoveddel og sep. del.

Vinduer:
Trevinduer med koblet glass, hoveddel. 2 lags isolerglass. Lite vindu med enkelt glass sep. del.

Pipe og ildsted:
Peis med omramming og glassdør i stue. Omramming med microsement fra 2021.

Standard

Boligen har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 0 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 12 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 18 stykk.
TG0 - (Ingen avvik) - 2 stykk.
TG IU- (Konstruksjoner som ikke er undersøkt) - 2 stykk.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Følgende forhold er kommentert med TG IU (Konstruksjoner som ikke er undersøkt):

Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Avløp er ført i lukkede konstruksjoner og ikke besiktiget.

Følgende forhold er kommentert med TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Utvendig - Vinduer
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig - Dører - 2
Ingen spesielle defekter oppdaget foruten vanlig slitasje og elde.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde = 87 cm som antas å være lovlig i.f.t. byggetidspunktet. Dagens byggeregler tilsier følgende; § 12-7. Rekkverk. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m."
Håndløper trenger et strøk beis.

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Noe knirk registrert på parkett, kjøkken, sep. del.

Innvendig - Innvendige dører
De fleste originale dører må justeres.

Våtrom - Ventilasjon > Bad / wc
Tilluft til bad.

Kjøkken - Avtrekk > Kjøkken
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Kjøkken - Avtrekk > Kjøkken 2
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Beskrivelse av nærområdet

Meget attraktiv og populær beliggenhet på Skillebekk/Frogner, i Frogner bydel. Området er et av Oslos mest ærverdige bolig- og ambassadestrøk med preget arkitektur fra slutten av 1800 tallet. Svært sentralt i Oslo og med umiddelbar nærhet til både sjø- og byliv.

Det er flere populære spisesteder og hyggelige kafeer i nærområdet. Vi kan blant annet nevne prisvinnende Hos Thea restaurant, Åpent bakeri, Kverneriet på Solli, Villa paradiso og Sumo samt spesialforretninger som Skafferiet og Fjellberg fisk og vilt. Nærmeste dagligvarebutikk er Joker Skillebekk (søndagsåpent), i tillegg er det fem ulike matvareforetninger i nærområdet. En kort spasertur tar deg til Solli Plass med en rekke fasiliteter.

Fra leiligheten er det også kort vei til Aker Brygge og Tjuvholmen som tilbyr et bredt spekter av servicetilbud, næringsliv og kjente og populære restauranter. Området byr på et rikt utvalg av service- og kulturtilbud med gangavstand til blant annet Frogner og Bygdøy Allé. Her ligger noen av byens flotteste spesialbutikker innen alt fra delikatesse-, kles-, og interiørforretninger.

Området tilbyr flotte tur og rekreasjonsområder som Slottsparken, Skarpsnoparken, Hydroparken, Frognerkilen og vakre Frognerparken. Sistnevnte inneholder skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Fra Frognerstranda går det tursti langs sjøen, videre ut tilBygdøy og Oscarshall. Bygdøy er et populært utfluktssted med fine badestrender og flotte turstier, samtoppkjørte skiløyper vinterstid. I nærområdet finner du også lekeapparater på Framneshaven, skøytebane på Frognerbadet vinterstid og byens kanskje hyggeligste kino; Gimle.

Flere treningssentre i nærheten hvor nærmeste senter er Sats/Elixia på Solli Plass.

God tilgang til offentlig kommunikasjon via buss og trikk med hyppige avganger. Solli plass ligger like i nærheten og er et knutepunkt for en rekke ulike buss- og trikkeruter. T-bane, tog og flytog finner du på Nationaltheatret Stasjon. Det er også god tilgang på bysykler i nærområdet. Det finnes et godt utvalg av private og kommunale barnehager i nærområdet. Av utdanningsmuligheter er det gode transportmuligheter til blant annet HiO, Universitetet i Oslo, Handelshøyskolen BI og Bjørknes, samt Veterinærhøyskolen og Tannlegehøyskolen.

Tomtestørrelse

598.3 kvm

Beskrivelse av tomt

Indre gårdsrom med asfaltdekke. Felles terrasse med sittegruppe.

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:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5700 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2850 kroner for ett år
El-bil : 1920 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 960 kroner for ett år

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

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eiendomsskatt
Kr 13 486,-

Eiendomsskatt år
2024

Informasjon eiendomsskatt
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. For å avklare beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi primærbolig
Kr 4 872 011,-

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundærbolig
Kr 13 388 587,-

Formuesverdi sekundærbolig år
2023

Informasjon formuesverdi
Formuesverdien som primærbolig var kroner 4 872 011 i 2023.
Formuesverdien som sekundærbolig var kroner 13 388 587 i 2023.

Forsikring
Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring
Polisenummer 79447743

Diverse
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.

Offentlige forhold

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/

Ferdigattest brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra 1998.

Tinglyste heftelser og forpliktelser

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

301/211/107/13:
23.11.1895 - Dokumentnr: 992782 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:107
Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1951 - Dokumentnr: 300131 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:107
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.1987 - Dokumentnr: 10743 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. restaurant
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:107
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1996 - Dokumentnr: 62806 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 167/2074

26.11.1997 - Dokumentnr: 73898 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 167/2296

Vei, vann og avløp

Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Øvrige kjøpsforhold

Vilkår for styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger.

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.

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 til: m.jorstad@nordvikbolig.no eller sendes per SMS til: 980 20 680.

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.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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).

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.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken koster kroner 10 400, og inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring og Renteforsikring.

Boligkjøperforsikring gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Trygghetspakken må senest tegnes på kontraktsmøte.

Ta kontakt med megler dersom du kun ønsker en 5-årig boligkjøperforsikring.

Innbo og løsøre

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

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Meglers vederlag

Vederlag:
Det er avtalt at selger skal betale en provisjonssats på 0,8% av salgssum. Videre skal selger betale kr. 7 900,- for oppgjør, kr. 15 900,- for tilrettelegging og kr. 3 500,- per visning.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 3. februar 2025

Ansvarlig megler

Magnus Jørstad , Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98020680

Megler 2

Vemund V. Thorkildsen, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45474565

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo

Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Gabels gate 11

Gabels Gate 11

Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 273 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	498 elever, 22 klasser	12 min 🚶 1.1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	460 elever, 23 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Kristelig Gymnasium ung.skole ...	380 elever, 13 klasser	22 min 🚶 1.9 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	10 min 🚶 0.8 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	10 min 🚶 0.9 km

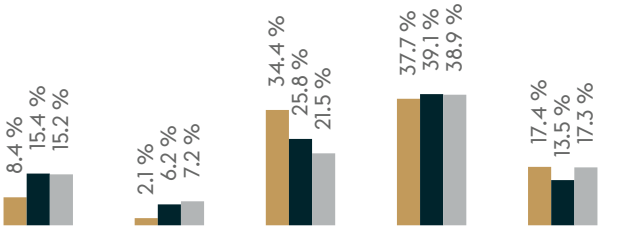
Offentlig transport

Skillebekk	Linje 11, 13	2 min 🚶 0.1 km
Niels Juels gate	Linje 12N	7 min 🚶 0.6 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 13 ulike linjer	19 min 🚶 1.5 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min 🚶 1.5 km
Oslo S	Totalt 25 ulike linjer	8 min 🚗 3.3 km

Barnehager

Portnerboligen naturbarnehage ...	36 barn, 2 avdelinger	3 min 🚶 0.2 km
Tusindhuus barnehage (1-6 år)	58 barn, 4 avdelinger	3 min 🚶 0.3 km
Tinkern Kanvas-barnehage (1-6 ...	105 barn, 8 avdelinger	4 min 🚶 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skillebekk vestre/Frogner...	3 656	2 446
Oslo og omegn	969 507	477 009
Norge	5 328 198	2 398 736

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Trikk/bybane
- Gående
- Egen bil

Sport

Trafotaket streetbasketanlegg	9 min
Oslo handelsgym	9 min
SATS Solli plass	7 min
Studio Jobbsprek	13 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Nordvik Frogner kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl.
Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

Tilstandsrapport

Gabels gate 11, 0272 OSLO
OSLO kommune
gnr. 211, bnr. 107, snr. 13

Areal (BRA): Leilighet 156 m²



Befaringsdato: 10.08.2023 **Rapportdato:** 22.08.2023 **Oppdragsnr.:** 15408-1511 **Referansenummer:** QQ9256

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS

Gyldig rapport
22.08.2023
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

TAKSTPARTNER OSLO
TAKSTMANN JAN GRAVDEHAUG

Rapportansvarlig

Jan Gravdehaug
Uavhengig Takstingeniør
jangravd@online.no
905 16 615

Gabels gate 11, 0272 OSLO
Gnr 211 - Bnr 107
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løssøre 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).

Gabels gate 11, 0272 OSLO
Gnr 211 - Bnr 107
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 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 faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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

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 hjørneleilighet beliggende i 5. etasje.
Nordvendt balkong ut fra hovedsoverom.

Leilighetens hoveddel pusset opp / renovert 2021 / 22 med nytt kjøkken, gulv avrettet, nye gulvflater, vegg - himlinger pusset og malt. Oppgradert el. anlegg m.m.
Nytt kjøkken 2021 i sep. del.
Begge bad pusset opp 2017.

Leiligheten fremstår som velholdt og pen med normal bruksslitasje.
Se forøvrig bemerkninger omtalt i rapporten under de forskjellige bygningsdeler.

Leilighet - Byggeår: 1896

UTVENDIG

Gå til side

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Heis til etasjene.

Bygning trolig fundamentert til faste masser / flåte / ensartet fjellgrunn. Naturstein / mur grunnmur.
Støpte betonggulv på kultet grunn. Yttervegger i murkonstruksjon. Utvendig pusset og malt.
Stukkatur og trekningsarbeider på fasade mot gate.
Skråtakskonstruksjon med falset båndtekking i stål. Del av tak benyttes til takterrasse. Besiktiget fra bakkenivå.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

Trevinduer med koblet glass, hoveddel.
2 lags isolerglass. Lite vindu med enkelt glass sep. del.
Tofløyet entredør B30 (brannkvalifisert) fra 2018.
Dør til baktrapp B30, 35 db (brann og lyddør) fra 2019.
Balkong med betongdekke. Gulv med trelemmer i ruter. Smijernsrekkverk. Håndløper i tre.

INNVENDIG

Gå til side

Gulvflater består av:
Hoveddel;
Heltre Eik Natur mønsterstav lagt av Parkettstudio. Fliser og heltre eik natur i entre / gang. Pusset betongfelt på kjøkken.
Gulvflater fra 2020/211.
Sep. del
3 stavs eikeparkett.

Veggflater:
Malte flater.
Veggflater malt 2020/21.

Himlinger består av:
Rabitzpussede himlinger, malte plater.
Stukkatur og rosett i flere rom.
Takhøyde i stue = 2,89 m.

Etasjeskillere i trebjelkelag.

Gulv i hoveddel avrettet 2020/21.

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Peis med omramming og glassdør i stue.
Omramming med microsement fra 2021.
Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen.
Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Malte originale trefyllingsdører og malte fyllingsdører.
2 stk. spesialtilpasset skyvedører med farget glassfelt til omkl. rom, hovedsoverom.
Dør mellom hoveddel og sep. del B30, 35 db (brann og lyddør) mellom hoveddel og sep. del.

Snekkertilpasset garderobe i hovedsoverom med oppheng, hyller og skuffer fra Nordiska Køk, hoveddel.
Snekkertilpasset daybed i karnapp, stue, hoveddel.
Garderobeskap i sep. del.

VÅTROM

Gå til side

Gabels gate 11, 0272 OSLO
Gnr 211 - Bnr 107
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Bad / wc 2
Bad / wc, sep. del
Senket og malt platehimling med LED belysning.
Flislagte vegger.
Flislagt gulv med varmekabler.
Pvc sluk med synlig klemring.
Bad med nedsenket dusjhjørne med dør i herdet glass. Regn og hånddusj. Helservant med underskuffer. Speil over servant.
Vegghengt toalett.
Fuktstyrt el. vifte. Tilluft fra spalte under dør.
Hulltakning ble tatt fra naborom til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.

Bad / wc
Bad / wc, hoveddel.
Senket og malt platehimling med LED belysning.
Flislagte vegger.
Flislagt gulv med varmekabler.
Stålsluk. Vannlås. Membran skulle ideelt sett vært mer synlig på innside av klemring.
Bad med nedsenket dusjhjørne med dører i herdet glass. Takhengt regndusj og vegghengt hånddusj. Servant med underskuffer. Speilskap over servant.
Vegghengt toalett.
El. håndkletørkler.
Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.
Fuktstyrt el. vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

Gå til side

Velutstyrt og tidsmessig snekkertiplasset kjøkken med heltre brune og svarte fronter. Kjøkkenøy med kompositt benkeplate med nedfelt Bosch induksjon induksjon platetopp med kullfilter ventilatorvifte.
Kompositt benkeplate med underlimt vaskekum.
Integrert Bosch stekeovn, Electrolux oppvaskmaskin, hel Bosch kjøleskap og hel fryseskap og Temptech vinskap.
El. pumpe for spillvann.
Waterguard under benk.
Kjøkken og hvitevarer fra 2021.
Nordiska Køk.
Integrert kullfilter ventilator i platetopp.

Snekkertilpasset sittebenk med lagerplass og rundbord fra Nordiska køk.
Snekkertilpasset bokhylle mot stue fra Nordiska køk.

Kjøkken med matte glatte fronter. Benkeplate med nedfelt vaskekum og keramisk platetopp.
Integrert stekeovn og oppvaskmaskin. Tilpasset vaskemaskin i benkskap.
Waterguard under benk.
Kjøkken og hvitevarer fra 2021.
Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Rør i rør system. Fordelerskap for rør i rør plassert over himling på bad. Pvc rør under kjøkkenbenk.
Vannrør av kombiflex og plast i kjøkkenbenk.
Avløp er ført i lukkede konstruksjoner og ikke besiktiget.
Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten.
Panelovner. Styrt fra smartphone.
2 stk. v.beredere.
V. bereder 107 l. Plassert over himling på bad.
Hov. del.
V. bereder 187 l fra 2021. Plassert i kjøkkenbenk.
Sep. del.

Automatsikringer.
Tavle plassert i gang.
Hovedsikring og målavleser plassert i felles gang.
Elko plus stikk og brytere fra 2021, hoveddel.

Felles brannvarsling.
2. stk. brannslukningsapparat i leiligheten.

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Leilighet

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	0	0	0
5. etasje	156	156	0
Sum	**156**	**156**	**0**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

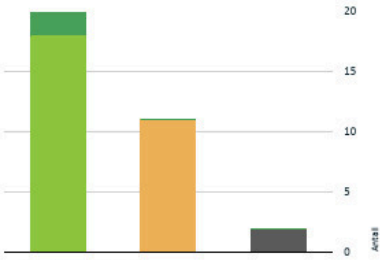
Godkjente byggetegninger er ikke fremlagt

Gabels gate 11, 0272 OSLO
Gnr 211 - Bnr 107
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er overstege. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad / wc Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører - 2 Gå til side

Det er avvik:

Ingen spesielle defekter oppdaget foruten vanlig slitasje og elde.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde = 87 cm som antas å være lovlig i.f.t. byggetidspunktet.
Dagens byggeregler tilsier følgende;
§ 12-7. Rekkverk. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m."

Håndløper trenger et strøk beis.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er avvik:

Noe knirk registrert på parkett, kjøkken, sep. del.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

De fleste originale dører må justeres.

Våtrom > Ventilasjon > Bad / wc Gå til side

Det er avvik:

Tilluft til bad.

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken Gå til side

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken 2 Gå til side

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal ventilasjon karakteriseres med TG 2 dersom ventilasjonen er basert på naturlig oppdrift.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Automatsikringer.
Tavle plassert i gang.

Hovedsikring og målavleser plassert i felles gang.

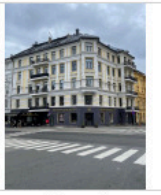
Elko plus stikk og brytere fra 2021, hoveddel.

Gabels gate 11, 0272 OSLO
Gnr 211 - Bnr 107
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1896

Kommentar
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita

UTVENDIG

Bygning generelt

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Heis til etasjene.

Bygning trolig fundamentert til faste masser / fjæte / ensartet fjellgrunn. Naturstein / mur grunnmur.
Støpte betonggulv på kultet grunn. Yttervegger i murkonstruksjon.
Utvendig pusset og malt. Stukkatur og trekningsarbeider på fasade mot gate.
Skråtakskonstruksjon med falset båndtekking i stål. Del av tak benyttes til takterrasse. Besiktiget fra bakkenivå.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

Vinduer — TG 2

Trevinduer med koblet glass, hoveddel.
2 lags isolerglass. Lite vindu med enkelt glass sep. del.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Dører — TG 1

Tofløyet entredør B30 (brannkvalifisert) fra 2018.
Dør til baktrapp B30, 35 db (brann og lyddør) fra 2019.

Dører - 2 — TG 2

Tofløyet balkongdør med doble glass. Overvindu over med 2 lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ingen spesielle defekter oppdaget foruten vanlig slitasje og elde.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger — TG 2

Balkong med betongdekke. Gulv med trelemmer i ruter.
Smijernsrekkverk. Håndløper i tre.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde = 87 cm som antas å være lovlig i.f.t. byggetidspunktet.
Dagens byggeregler tilsier følgende;
§ 12-7. Rekkverk. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m."

Håndløper trenger et strøk beis.

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

INNVENDIG

Tilstandsrapport

Overflater
TG 1

Gulvflater består av:
Hoveddel:
Heltre Eik Natur mønsterstav lagt av Parkettstudio. Fliser og heltre eik natur i entre / gang. Pusset betongfelt på kjøkken.
Gulvflater fra 2020/211.
Sep. del
3 stavs eikeparkett.

Veggflater:
Malte flater.
Veggflater malt 2020/21.

Himlinger består av:
Rabitzpussede himlinger, malte plater.
Stukkatur og rosett i flere rom.
Takhøyde i stue = 2,89 m.

Etasjeskille/gulv mot grunn
TG 2

Etasjeskillere i trebjelkelag.
Gulv i hoveddel avrettet 2020/21.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe knirk registrert på parkett, kjøkken, sep. del.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.
For å lukke avviket må gulv byttes.

Radon
TG 0

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Pipe og ildsted
TG 1

Peis med omramming og glassdør i stue.
Omramming med microsement fra 2021.
Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen.
Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Innvendige dører
TG 2

Malte originale trefyllingsdører og malte fyllingsdører.
2 stk. spesialtilpasset skyvedører med farget glassfelt til omkl. rom, hovedsoverom.
Dør mellom hoveddel og sep. del B30, 35 db (brann og lyddør) mellom hoveddel og sep. del.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

De fleste originale dører må justeres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold for å lukke avviket.

Andre innvendige forhold
TG 1

Snekkertilpasset garderobe i hovedsoverom med oppheng, hyller og skuffer fra Nordiska Køk, hoveddel.
Snekkertilpasset daybed i karnapp, stue, hoveddel.
Garderobeskap i sep. del.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD / WC

Generell

Bad / wc, hoveddel.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Overflater vegger og himling
TG 1

Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger.

Gabels gate 11, 0272 OSLO
Gnr 211 - Bnr 107
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Overflater Gulv
TG 1

Flislagt gulv med varmekabler.



Nivellering av høydeforhold

Sluk, membran og tettesjikt
TG 1

Stålsluk. Vannlås. Membran skulle ideelt sett vært mer synlig på innside av klemring.



Sluk på bad.

Sanitærutstyr og innredning
TG 1

Bad med nedsenket dusjhjørne med dører i herdet glass. Takhengt regndusj og vegghengt håndusj. Servant med underskuffer. Speilskap over servant.
Vegghengt toalett.
El. håndkletørkler.
Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.

Ventilasjon
TG 2

Fuktstyrt el. vifte.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilluft til bad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilluft til bad bør opprettes med f.eks. spalte nederst på dør. Enkelt tiltak å utbedre.

Tilliggende konstruksjoner våtrom
TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

5. ETASJE > BAD / WC 2

Generell

Bad / wc, sep. del

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Overflater vegger og himling
TG 1

Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger.

Overflater Gulv
TG 1

Flislagt gulv med varmekabler.



Nivellering av høydeforhold

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt TG 1

Pvc sluk med synlig klemring.



Sluk på bad.

Sanitærutstyr og innredning TG 1

Bad med nedsenket dusjhjørne med dør i herdet glass. Regn og hånddusj. Helservant med underskuffer. Speil over servant.
Vegghengt toalett.

Ventilasjon TG 1

Fuktstyrt el. vifte. Tilluft fra spalte under dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 1

Hulltakning ble tatt fra naborom til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.



Boret hull i stue mot bad, sep. del.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning TG 1

Velutstyrt og tidsmessig snekkertilpasset kjøkken med heltre brune og svarte fronter. Kjøkkenøy med kompositt benkeplate med nedfelt Bosch induksjon induksjon platetopp med kullfilter ventilatorvifte.
Kompositt benkeplate med underlimt vaskekum.
Integrert Bosch stekeovn, Electrolux oppvaskmaskin, hel Bosch kjøleskap og hel fryseskap og Temptech vinskap.
El. pumpe for spillvann.
Waterguard under benk.
Kjøkken og hvitevarer fra 2021.
Nordiska Køk.

Snekkertilpasset sittebenk med lagerplass og rundbord fra Nordiska køk.
Snekkertilpasset bokhylle mot stue fra Nordiska køk.



Vannlås under kjøkkenbenk.
Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Avtrekk TG 2

Integrert kullfilter ventilator i platetopp.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).
Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Gabels gate 11, 0272 OSLO
Gnr 211 - Bnr 107
0301 OSLO

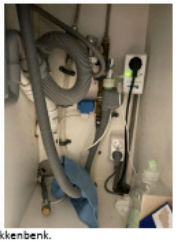
Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

5. ETASJE > KJØKKEN 2

Overflater og innredning TG 1

Kjøkken med matte glatte fronter. Benkeplate med nedfelt vaskekum og keramisk platetopp. Integrert stekeovn og oppvaskmaskin. Tilpasset vaskemaskin i benkskap.
Waterguard under benk.
Kjøkken og hvitevarer fra 2021.



Vannlås under kjøkkenbenk.

Avtrekk TG 2

Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).
Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.
Det kan være at sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger TG 2

Rør i rør system. Fordelerskap for rør i rør plassert over himling på bad. Pvc rør under kjøkkenbenk. Vannrør av kombiflex og plast i kjøkkenbenk.



Fordelerskap for rør i rør. Plassert i himling bad, hoveddel.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Avløpsrør TG IU

Avløp er ført i lukkede konstruksjoner og ikke besiktiget.

Ventilasjon TG 2

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal ventilasjon karakteriseres med TG 2 dersom ventilasjonen er basert på naturlig oppdrift.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Eksisterende ventilasjonssystem med vanlig oppdriftsventilasjon er vanlig i alle eldre bygninger og fungerer normalt godt i kombinasjon med lufting med åpne vinduer/balkongdører.

Varmesentral TG 1

Panelovner. Styrt fra smartphone.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 1

2 stk. v.beredere.
V. bereder 107 l. Plassert over himling på bad. Hov. del.
V. bereder 187 l fra 2021. Plassert i kjøkkenbenk. Sep. del.

Elektrisk anlegg

TG 2

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.

Automatsikringer.
Tavle plassert i gang.

Hovedsikring og målavleser plassert i felles gang.

Elko plus stikk og brytere fra 2021, hoveddel.

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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
   Ved renovering av hoveddel 2021.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja

Generelt anbefales det alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og det foreligger få opplysninger om anlegget. Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann



Sikringskap



Kursfortegnelse

Gabels gate 11, 0272 OSLO
Gnr 211 - Bnr 107
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

Felles brannvarsling.
2. stk. brannslukningsapparat i leiligheten.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold.
S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Gabels gate 11, 0272 OSLO
Gnr 211 - Bnr 107
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Kjeller	0	0	0		Leiligheten disp. 1 bod ca. 8 m².
5. etasje	156	156	0	Entré / gang, Bad / wc, Kjøkken , Spisestue - stue , Soverom , Soverom med omkl. rom, Entré / stue, Kjøkken 2, Bad / wc 2	
Sum	156	156	0		

Kommentar

Balkong ca. 4,4 m² med utgang fra hovedsoverom.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Godkjente byggetegninger er ikke fremlagt

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Leilighetens hoveddel pusset opp 2021 / 22. Nytt kjøkken sep. del 2021.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.8.2023	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Tony Espeset Andresen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	211	107		13	598.3 m²	Ambita Infoland	Eiet

Adresse
Gabels gate 11

Hjemmelshaver
Andresen Tony Espeset

Boligselskap
Sameiet Gabels gate 11

Eierandel
167 / 2296

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS - TLF 02333

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et svært ettertraktet og populært område på Skillebekk.
Off. kommunikasjoner med trikk, skoler, en rekke servicetilbud, forretninger, kafeer, restauranter og andre fasiliteter i området.
Kort vei til Bygdøy Allé, sentrum og Aker Brygge.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, forretning og kontor.

Om tomten

Indre gårdsrom med asfaltdekke. Felles terrasse med sittegruppe.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
14 000 000	2020

Gabels gate 11, 0272 OSLO
Gnr 211 - Bnr 107
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for sameiet (ikke innbo).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Muntlige opplysninger vedrørende eiendommen, påkostninger og vedlikehold er oppgitt av eier.	Gjennomgått	0	Nei
Tidligere takst		Fra Espen Aspelund, vedlegg til prospekt	Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått	0	Nei
Prospekt		Tidligere salgsprospekt fra Boa	Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke fremlagt eller kontrollert.	Ikke gjennomgått	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk 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 11, 0272 OSLO
Gnr 211 - Bnr 107
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.

• 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.

PERSONVERN

Norsk takst, 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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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/QQ9256

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 Frogner

Oppdragsnr.
14-0486/23

Selger 1 navn
Tony Espeset Andresen

Gateadresse
Gabels gate 11

Poststed
OSLO

Postnr
0272

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 eiendommen?
År: 2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?
Antall år: 3
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: 14-0486/23

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

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

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

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

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

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

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

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: Nei

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

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

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

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

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
Beskrivelse: HYbel med egen inngang, bad og kjøkken

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☑ 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

Document reference: 14-0486/23

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

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

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

Beskrivelse: Ser det er rottefeller i kjelleren, men har aldri sett noen

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

Document reference: 14-0486/23

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.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 14-0486/23

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tony Andresen	4d5eb76a694fd5d10ca89f5 d1ca951d6cf4baaa4	23.08.2023 11:46:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 14-0486/23

- 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

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Magnus Jørstad
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: m.jorstad@nordvikbolig.no

7659059 7604/13 01.03.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 29.02.2024.

Boligselskap: 7604, Sameiet Gabels Gate 11
Organisasjonsnr: 996.462.862
Eier: Tonny Espeset
Leieobjekt: 13
Seksjonsnummer: 13
Adresse: Gabels Gate 11, 0272 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. 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.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 79447743.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Boligseksjoner kan ikke selges eller fremleies til juridisk person uten forhåndsgodkjennelse av et enstemmig styre, jfr vedtektene pkt. 4
- I følge opplysninger fra styret er det kun gateparkering.
- Avtale med Get. 13 boligseksjoner blir belastet månedlig for TV/Bredbånd. Fremkommer som separat beløp i felleskostnadene.
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.446,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	6.205,-
Kabel-tv/bredbånd	241,-

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. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	1.868,-	0,-	49.936,-	0,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver SMB AVD tlf.22 86 55 00 ev. pr. e-post: smb@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

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 de selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny sameier sendes til styret v/Kristoffer Dale Gabels Gate 11, 272 OSLO, e-post: kristoffer.dale@dnb.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.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent.

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

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. 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.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Boligselskapets navn:
Ny eier:	Fødselsdato:	Leilighetens adresse:
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-post adresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Garasje/ Parkering:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2024

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

Til seksjonseierne i Sameiet Gabels Gate 11

Velkommen til årsmøte, tirsdag 10 mai 2022 kl. 19:00 i Gabelsgt.7 indre gård.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Gabels Gate 11 det kommende året.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Gabels Gate 11
avholdes tirsdag 10 mai 2022 kl. 19:00 i Gabelsgt.7 indre gård.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   - A) Valg av møteleder
   - B) Godkjenning av de stemmeberettigede
   - C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
   - D) Godkjenning av møteinnkallingen
2. **ÅRSRAPPORT FOR 2021**
3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2021**
   Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
5. **INNKOMNE FORSLAG**
   A) Oppgradering av oppgang B.
   Innkomne forslag er tatt inn som eget vedlegg.
6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - A) Valg av styreleder for 1 år
   - B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
   - C) Valg av 1 varamedlemmer for 2 år

Oslo, 18.04.2022
Styret i Sameiet Gabels Gate 11

Tom Erik Røed Theo Forbes Rolfsen Johan Henrik Harald Stålhammar

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret		
Leder	Tom Erik Røed	Gabels Gate 11
Styremedlem	Theo Forbes Rolfsen	Gabels Gate 11
Styremedlem	Johan Henrik Harald Stålhammar	Gabels Gate 11
Varamedlem	Kristin Forbes Rolfsen	Gabels Gate 11

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Sameiet Gabels Gate 11
Sameiet består av 16 seksjoner.
Sameiet Gabels Gate 11 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996462862, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Gabels Gate 11

Gårds- og bruksnummer:
211 107

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

Sameiet Gabels Gate 11 har 1/3 ansatt.
Den ansatte blir, i løpet av året, erstattet av et byrå som styret har kontakt med.

Regnskap- og forvaltning og revisjon
Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Sameiets revisor er ingen revisor.

Styrets arbeid

Styret har hatt 3 møter + stadig digital kontakt siste år.

Som det fremgår av regnskapet har vi hatt luftkvaliteten i kjelleren som prioritert vedlikeholds arbeid. Målinger har vist oss at kvaliteten endelig er tilfredsstillende. Enda har vi litt å gå på. Luftkvaliteten har vært svært dårlig over lang tid.
Dette bidro til at årsresultatet viste et lite underskudd. Ellers har vi truffet bra i forhold til vedtatte budsjett fra siste Årsmøte.
På grunn av virkningen av pandemien, har vi ikke fått gjennomført vedlikeholds arbeid i oppgang B. Oppgang A og B fikk, samtidig, et løft for noen år siden.
Pr. i dag synes det som oppgang B trenger sårt en oppfølger. Vi bestilte for noen mnd. siden nye lamper og lyspærer som skulle utføres av samme person som utstyrte A oppgangen med tilsvarende. Dessverre har vi knapt nok hørt fra vedkommende, med tilhørende forsinkelse. Balkong gulvene i B vil bli malt.
Styret er i gang med å løse vaktmester funksjonen og har/kommer til å innhente anbud fra 3 aktører. Det ligger i sakens natur at vi må trå varsomt ettersom vår nåværende vaktmester Paulsen har nedlagt et betydelig arbeid gjennom flere år.
Det ble opplyst for et år siden at Gabelsgt. 9 hadde fått godkjent balkonger i indre gård. Dette har ikke materialisert seg. Det er åpenbart at viktigere oppgaver burde prioriteres. Kommunens saksbehandling av dette hadde en skremmende dårlig kvalitet. Feil sitering av våre argumenter etc..

Styret har foreslått (Budsjett) å heve felleskostnadene med kr. 10.000,- pr. mnd.. fra 01.07.22. (100% tall).

Vi har byttet leverandør av vedlikehold på vårt intern brannvarsling system. Batterier har blitt sjekket og blitt skiftet ut der det er nødvendig. Ellers funker systemet greit, men må skiftes ut om noen år for å opprettholde en god standard.
Budsjettet tillot ikke at vi vedlikeholdt et avfallsrør, men vi har det på blokken.
Vi hadde 26.04.22 kommunal kontroll av heisen. For første gang, så vidt jeg kan huske, slapp vi unna uten noen anmerkninger. Vi gjorde rett i å bytte vedlikeholds leverandør for noen år siden.
De fleste har merket seg at det foregår et omfattende, nødvendig vedlikeholds arbeid 6. etasje. Det er den gamle seksjonen til Berg Jacobsen. Her har det ikke vært foretatt noe vedlikehold de siste 20 årene. Noe flere forsikrings saker kan legitimere. Det er spesielt viktig at tidsplanen holdes.
Forøvrig må vi bemerke at samarbeidet med oppdragsgiver og entreprenør har vært preget av profesjonell imøtekommenhet og henvendelser fra oss i styret har blitt behandlet på beste og raskeste måte.
Ellers må vi oppfordre alle til å studere Husordensreglene og Vedtektene som er de styrende dokumentene for Sameiet. Avvik, i form av disponering av fellesområder i Sameiet til eget bruk, er ikke det "lagspillet" som effektiviserer vår virksomhet. Unntak er selvsagt en skriftlig dokumentasjon fra tidligere eller nåværende Styre om tillatelse.
Styret vil arbeide unødvendig tungt og belaste Sameiet økonomisk. Ettersom Styret vanligvis sitter med en total oversikt kan dette i sin ytterste konsekvens medføre at det berører brannsikkerheten i gården noe som har topp prioritet. Styret jobbet for noen år siden med disse spørsmålene (12 punkter) og fikk en god tilbakemelding og godkjenning fra OBRE. Her er det, som kjent, strenge regler. Man kan, av hensyn til eventuelle røykfylte flukt veier, ikke sette noe i oppgangen. Barnevogner etc. er ikke akseptert.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter
Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 816.972,-.
Dette er kr. 78,- lavere enn budsjettert.

Kostnader
Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 853.312,-.
Dette er 28.641,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak vedlikeholdskostnader.

Resultat
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 15.537,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.
Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 326.901,-. ***Når man vurderer den økonomiske situasjonen, er det også viktig å ta med selskapets eventuelle behov for større vedlikehold som ikke dekkes over et normalt driftsbudsjett.***

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 237.761 til større vedlikehold som omfatter Tiltak for å bedre luftkvaliteten i kjelleren. Luftfuktigheten var alarmerende stor i endel år.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med høyere kostnader enn fjoråret.

Forsikring
Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 3.522,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Gabels Gate 11.

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 2022.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene
fra 01.07. med 10.000,- pr mnd. (100%).

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET GABEL GATE 11
ORG.NR. 996 462 862, KUNDENR. 7604

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	816 972	738 486	817 000	817 000
Andre inntekter		0	200 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**816 972**	**938 486**	**817 000**	**817 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-45 865	-45 698	-53 711	-45 865
Forretningsførerhonorar		-45 655	-44 390	-46 000	-47 000
Konsulenthonorar		0	-6 645	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	4	-237 761	-338 364	-190 000	-180 000
Forsikringer		-168 522	-155 936	-165 000	-179 500
Kommunale avgifter	5	-224 466	-221 204	-222 960	-229 300
Energi/fyring		-36 349	-25 486	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-83 926	-65 930	-82 500	-86 889
Andre driftskostnader	6	-10 769	-3 781	-4 500	-4 550
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-853 312**	**-907 434**	**-824 671**	**-833 104**
DRIFTSRESULTAT		**-36 340**	**31 052**	**-7 671**	**-16 104**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	20 803	21 407	15 000	20 300
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**20 803**	**21 407**	**15 000**	**20 300**
ÅRSRESULTAT		**-15 537**	**52 459**	**7 329**	**4 196**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	52 459		
Fra opptjent egenkapital		-15 537	0		

SAMEIET GABEL GATE 11
ORG.NR. 996 462 862, KUNDENR. 7604

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 136	2 663
Forskuddsbetalte kostnader		21 722	21 355
Driftskonto OBOS-banken		186 806	324 153
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 089	1 138
Sparekonto OBOS-banken		134 595	4 340
SUM OMLØPSMIDLER		**350 348**	**353 649**
SUM EIENDELER		**350 348**	**353 649**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		326 901	342 438
SUM EGENKAPITAL		**326 901**	**342 438**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		11 178	434
Skyldige offentlige avgifter	8	2 726	3 403
Annen kortsiktig gjeld	9	9 544	7 374
SUM KORTSIKTIG GJELD		**23 448**	**11 211**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**350 348**	**353 649**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.04.2022
Styret i Sameiet Gabel Gate 11

Tom Erik Rød | Theo Forbes Rolfsen | Johan H. H. Stålhammar

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	780 000
Kabel-tv/bredbånd	36 972
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**816 972**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-35 031
Påløpte feriepenger	-5 009
Arbeidsgiveravgift	-5 640
Yrkesskadeforsikring	-185
SUM PERSONALKOSTNADER	**-45 865**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-182 790

Drift/vedlikehold elektro	-4 175
Drift/vedlikehold heisanlegg	-26 114
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 557
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-13 125
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-237 761**

NOTE: 5
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-108 655
Feieavgift	-2 779
Renovasjonsavgift	-113 031
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-224 466**

NOTE: 6
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-2 362
Lyspærer og sikringer	-1 028
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kontorkostnader	-165
Telefon, annet	-3 738
Porto	-273
Bank- og kortgebyr	-2 253
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-10 769**

NOTE: 7
FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	255
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	308
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 240
SUM FINANSINNTEKTER	**20 803**

NOTE: 8
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-1 089
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 637
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-2 726**

NOTE: 9
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-5 009
Påløpte kostnader, leverandørfakturaer	-4 535
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-9 544**

Forslag til avstemming:

Vi ønsker å melde inn oppussing av oppgang B. Kjempefint at det fokuseres på trappevask fremover. Vår opplevelse nå er at det til dels vaskes opp til 4. etg, men det er ikke blitt verken kostet eller vasket opp til oss og vinduskarmer og rekkverk blir heller ikke vasket. Ser frem til nye lamper. Samtidig mener vi det må mer til for å friske opp oppgangen. Sparkling og maling av vegger og trapper. Vi ønsker også å melde inn oppgradering av balkongene i oppgang B. Da vi flyttet inn i november 2020 fikk vi beskjed av tidligere eiere at dette var blitt tatt opp flere ganger. Har også forstått det som at balkongene i oppgang A har fått en oppfriskning. På grunn av mye sprekker og løse betongbiter fra balkongen vår ønsker vi at dette prioriteres på lik linje med oppgang A. Legger ved bilder fra balkong og av oppgang B slik at du får et inntrykk av hvordan det er.

God påske!
Med vennlig hilsen,
Magnus

Forslaget er ledsaget av adekvate bilder for å illustrere manglende vedlikehold.

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79447743. 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.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Vedlikehold av balkonger	
2018	Varmekabel takrenner	
2018	Økning strømkaber og sikring heis	
2018	Nytt avisningsutstyr i takrenne	Oppdatert varmekabel i takrenner
2018	Skiftet strømkabler og sikringer	Skiftet strømkabler og sikringer for heissystemet.
2017 - 2018	Bytte av inngangsdører oppgang A	2017 - Planlegging

7604 Sameiet Gabels Gate 11

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

....
(Eierens underskrift) **(Dato)**

VEDTEKTER

for

Sameiet Gabelsgate 11, org. nr. 966 462 862

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte.28.04.2020.i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter iht. lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Gabelsgate 11. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 06.11.1996.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 13 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner, gnr. 211, bnr. 107 i Oslo kommune.

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

(3) *De deler av eiendommen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal.*

1-3 Sameiebrøk

(1) For hver seksjon er det fastsatt en sameierbrøk basert på de enkelte seksjoners areal. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.
(2) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

(3) Boligseksjoner kan ikke selges eller fremleies til juridisk person uten forhåndsgodkjennelse av enstemmig styre. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon:

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner

d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
f)selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

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

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

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

2-2 Godkjenning av ny eier (mulig tilvalgsbestemmelse)

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-3 Godkjenning av leier (mulig tilvalgsbestemmelse)

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Hver sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. *For øvrig treffer årsmøtet bestemmelser om hvordan fellesareal skal benyttes.*
(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.
(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

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

3-2 Midlertidig enerett til bruk

(1) Følgende seksjoner har sammen eller hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal. Med enerett til bruk medfølger også full vedlikeholdsplikt for arealet, jf. også vedtektenes pkt. 4. Eneretten gjelder frem til 01.01.2028.

AREAL	SEKSJONER SOM HAR ENERETT	KOSTNADSFORDELING DRIFT, VEDLIKEHOLD MV.
Spesifikasjon se eget ark.		

(2) Bruken skal utøves i samsvar med vedtektene for øvrig.

(3) Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen.
(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4 – 1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, frem til hovedrøret som befinner seg i fellesområdet
i) ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
j) fettutskillere

g) vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

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

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. *Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøkens størrelse eller etter spesielt vedtak på årsmøte. Hver sameier innbetaler sin andel ut fra slikt vedtak.*

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. *Dette krever spesielt vedtak på årsmøte.*

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

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

5-2 Betaling av felleskostnader

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

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

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan også velges varamedlemmer.
(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noen annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7-2 Styremøter

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede skal styret velge en møteleder.

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

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

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å

gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

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

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

8-7 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene

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

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg

enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

8-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører

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

9-2 Regnskap og revisjon

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

(2) Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

9- 3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

10-2 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 6

SAMEIET GABELS GATE 11

HUSORDEN – BEBOERNES RETTIGHETER OG PLIKTER

Regler for husorden, beboernes rettigheter og plikter, gjelder for sameiet Gabels Gate 11. Husordensreglene er et supplement til vedtektene.

Husordensreglene gjelder sameiere, leietagere og andre personer som gis adgang til seksjonen eller fellesarealene. Den enkelte sameier har ansvar for at leietagere og andre følger husordensreglene.

1. Innledning
Husordensreglene har til hensikt å skape gode naborelasjoner, og å verne om den enkeltes og fellesskapets eiendom.

Beboerne utgjør en uensartet gruppe. Beboernes rettigheter og plikter må sees i sammenheng med dette. Husordensreglene er et kompromiss mellom beboernes ulike interesser og behov.

Beboerne oppfordres til selv å innlede en dialog med den som ikke følger husordensreglene eller ikke tar tilbørlig hensyn. Henvendelser til styret bør skje skriftlig.

Vesentlige brudd på husordensreglene kan medføre tvangsalg og utkastelse.

2. Hensyn til naboer
Bygningene er oppført i en periode med andre krav til lydisolering enn i dag. Beboerne må derfor være omtenksomme og i størst mulig grad unngå å utsette naboene for støy. Høytalere, piano mv. må plasseres på lyddempende underlag.

Alle har krav på nattero fra klokken 23:00 til 07:00. Dette gjelder alle dager. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg, ved opphold på verandaer og terrasser, ved inn- og utpassering og i enhver annen sammenheng hvor man kan sjenere naboene. Vaskemaskin/ tørketrommel må ikke benyttes i denne perioden.

Ved selskap mv. kan fristen forlenges . Dette forutsetter at naboene er varslet i god tid på forhånd.

3. Vedlikeholdsarbeider, oppussing mv.
Vedlikehold og oppussingsarbeider mv. som kan sjenere naboene må gjennomføres i tidsrommet 07:00-18:00 på hverdager og 10:00-15:00 på lørdager.

Avstenging av vann må varsles naboene i rimelig tid.

Håndverkere må informeres om de regler som gjelder for slike arbeider. Sameieren har ansvar for at fellesarealer rengjøres og ryddes etter behov og senest 1 uke etter avsluttede arbeider. Materialer, verktøy mv. må ikke lagres i oppganger og fellesarealer.

4. Fasader og balkonger
Det må ikke benyttes andre farger på vegger, gelender, vinduer, dører mv. enn i bygget for øvrig..

Det er ikke tillatt å foreta endringer slik at vinduer, gelender, glassvegger mv. skiller seg ut fra det øvrige. Det må ikke foretas bygningsmessige arbeider på verandaer og terrasser uten skriftlig samtykke fra styret. Det vises for øvrig til vedtektene.

Montering av markiser, antenner, flaggstenger mv. må klareres med styret. Dette gjelder også valg av farge på markiser.

Rengjøring av verandaer ogbalkonger, planting i verandakasser mv., må gjøres uten at naboene under blir sjenert. Dette er ikke tillatt å riste tepper, sengetøy og lignende fra verandaer, terrasser eller vinduer.

Varig lagring av store ting på balkongene er ikke tillatt.

Løv og snø som kan forårsake vanninntrengning eller skader på bygningsmassen må fjernes.

5. Oppganger
Utsmykking av oppgangene, plassering av planter, hyller, skostativ mv., forutsetter samtykke fra styret og de berørte beboerne.

Det er ikke tillatt å foreta endringer av entrédørene mv. Det vises for øvrig til vedtektene.

Nederst ved trappeoppganger skal det kun oppbevares barnevogner, gåstoler og tilsvarende hjelpemidler.

Inngangsdører og kjellerdører må alltid være låst.

Vinduene må ikke stå åpne om natten, eller i regn, snø og vind. Den som åpner et vindu, er ansvarlig for at det blir lukket.

Det må ikke luftes gjennom entrédørene.

6. Kjeller, fellesboder
Eiendeler må ikke hensettes i åpne kjelleområder.
Lagring av eiendeler er tillatt på anvist område i fellesboder.

7. Terrasse
Fellesterrassen et område for opphold og lek Ved opphold på terrassen må det imidlertid tas tilbørlig hensyn til de øvrige beboere. Foreldrene må sørge for at barna retter seg etter dette.

Ballspill er ikke tillatt.

Alle eiendeler som benyttes på terrassen må fjernes om kvelden.

Etter klokken 23:00 skal det være stille. Forlengelse må av klares med styret.

9. Avfall
Det må kun kastes husholdningsavfall i søppelkassene. Søppelkassenes størrelse er tilpasset kildesorteringen som er innført i Oslo kommune.

Den enkelte må selv sørge for fjerning av annet avfall enn husholdningsavfall. Plassering av avfall ved søppelkassene må ikke skje uten avtale med renovatør.

Søppel og avfall må ikke oppbevares utenfor inngangsdørene til leilighetene.

Vedtatt på årsmøte Sameiet Gabels gate 11 den 29. april 2008.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Gabelsgt.11

Møtedato: 08.05..2023
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Gabelsgt.7 Indre gård
Til stede: 5 eiere, ___ representert ved fullmakt, totalt 5 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av T.E.Røed.

1. **Konstituering**

A Valg av møteleder
Som møteleder ble T.E. Røed foreslått.
Vedtak:

B Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: OK

C Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
Som fører av protokoll ble Stein Lomo Eriksen foreslått. Som protokollvitne ble Kristoffer Dale og _____ foreslått.
Vedtak: OK.

D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: OK.

2. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: OK.
Godkjent Dersom regnskapet ikke blir godkjent, må vedtaket skrives som: Ikke godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: OK.

3. **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 0,-.

Vedtak: OK.

4. **Valg av tillitsvalgte**

A Som styreleder for 1 år, ble Kristoffer Dale foreslått.
Vedtak: OK.

B Som styremedlem for 1 år, ble Stein Lomo Eriksen foreslått.
Som styremedlem for 1 år, ble Theo F. Rolfsen foreslått.
Vedtak: OK.

C Som varamedlem for 1 år, ble Tonelik Røed foreslått.

Vedtak: OK.

Møtet ble hevet kl.: 19:30. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: TOM ERIK RØED

Fører av protokollen
Navn: Gry Lømo Eriksen

Protokollvitne 1
Navn: ~~KRISTOFFER DALE~~

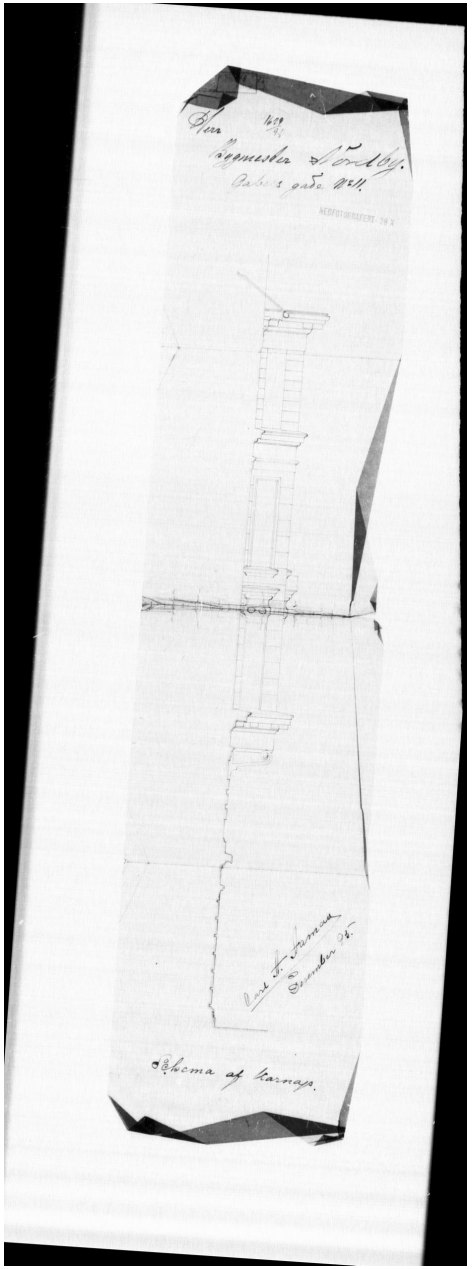
Protokollvitne 2
Navn:

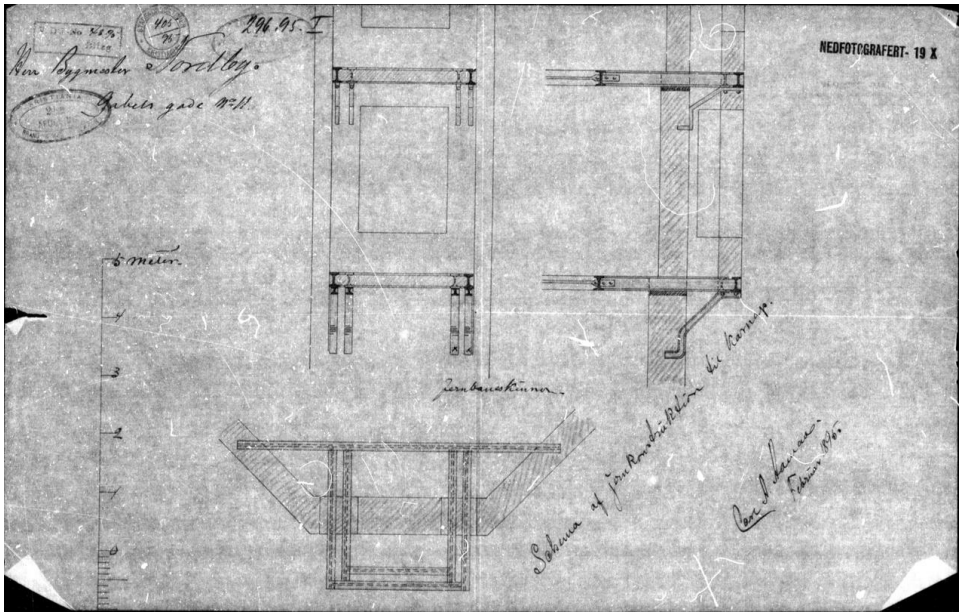
Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

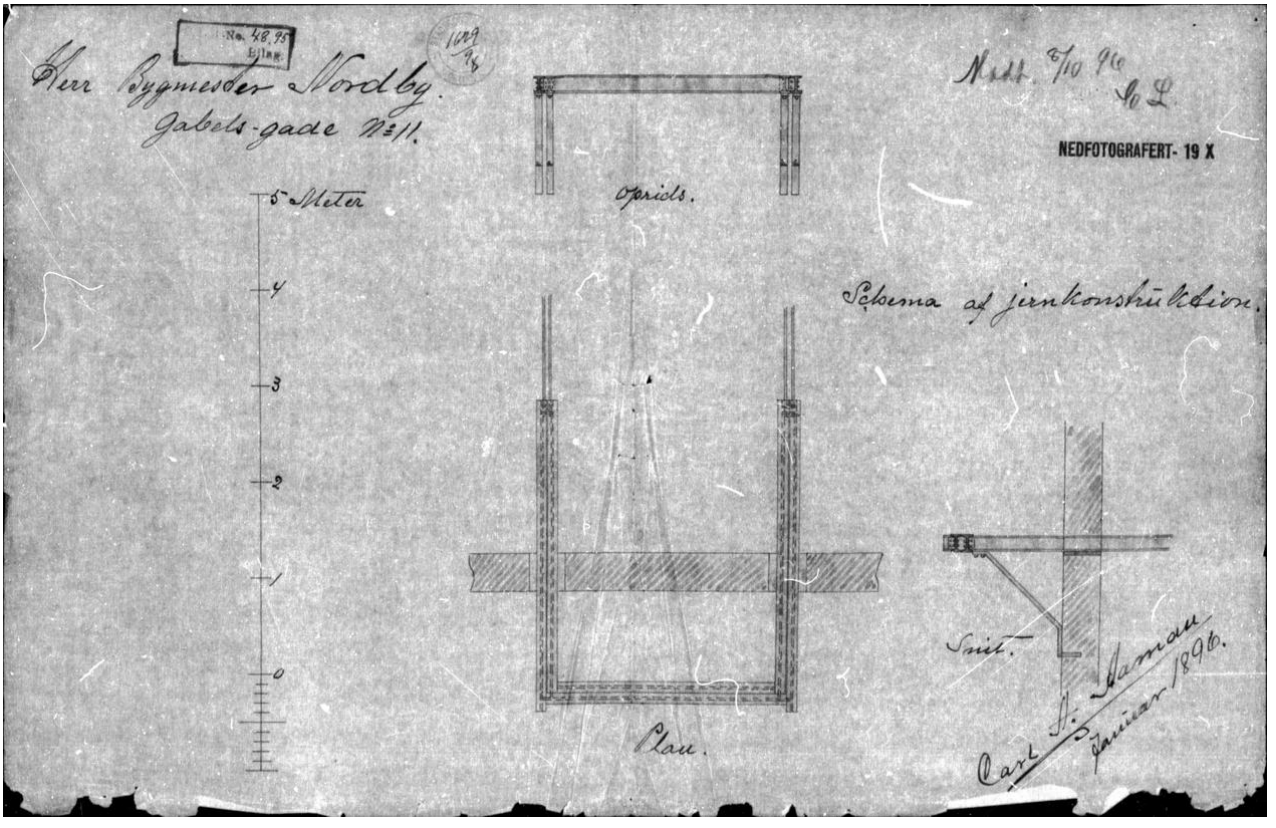
	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	KRISTOFFER DALE	Gabelsgt. 11 0272	1
Styremedlem	Gry Lømo Eriksen	"	1
Styremedlem	THEO FORBES ROLFSEN	"	1
Styremedlem			
Varamedlem	TOM ERIK RØED	"	1
Varamedlem			

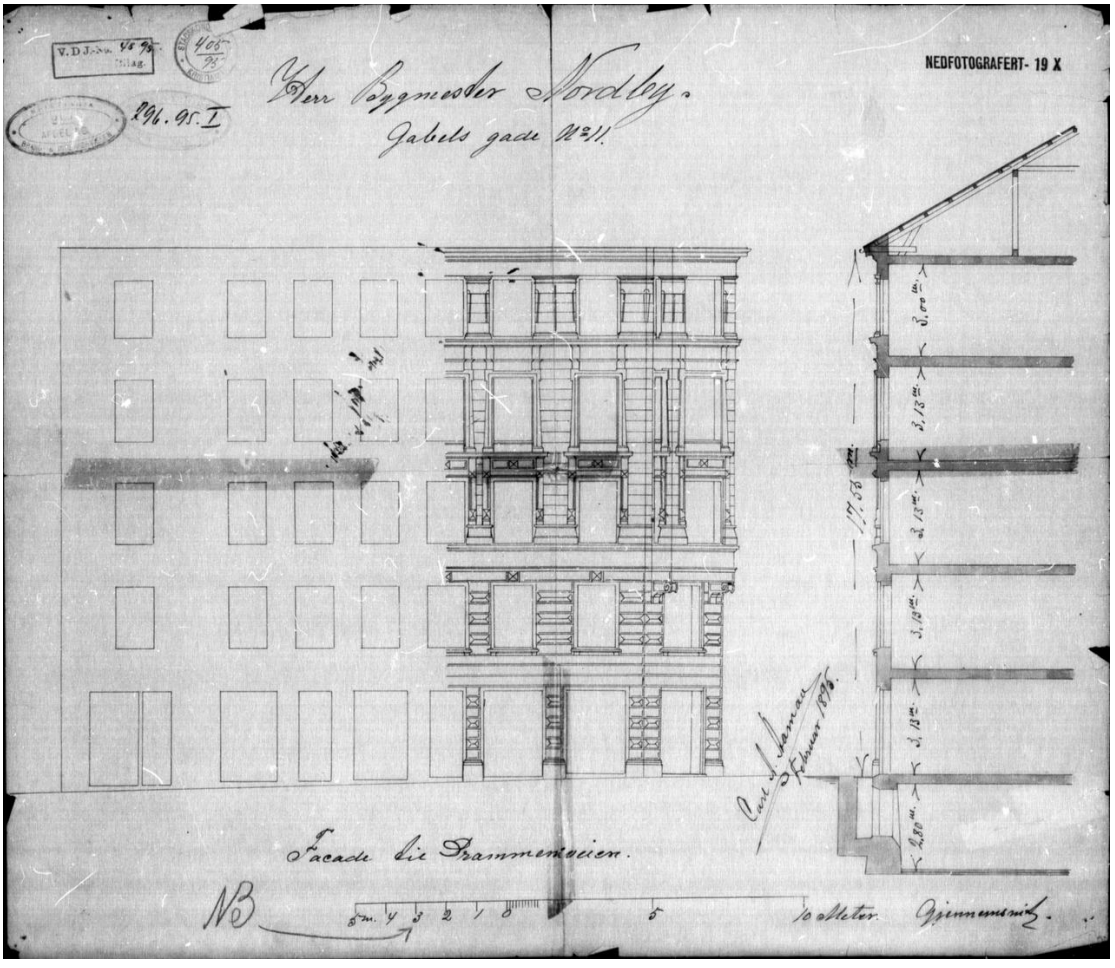
E-Mail: kristoffer.dale@dnb.no
gryle1@hotmail.com
theo@forbesrolfsen.no
terced@yahoo.no

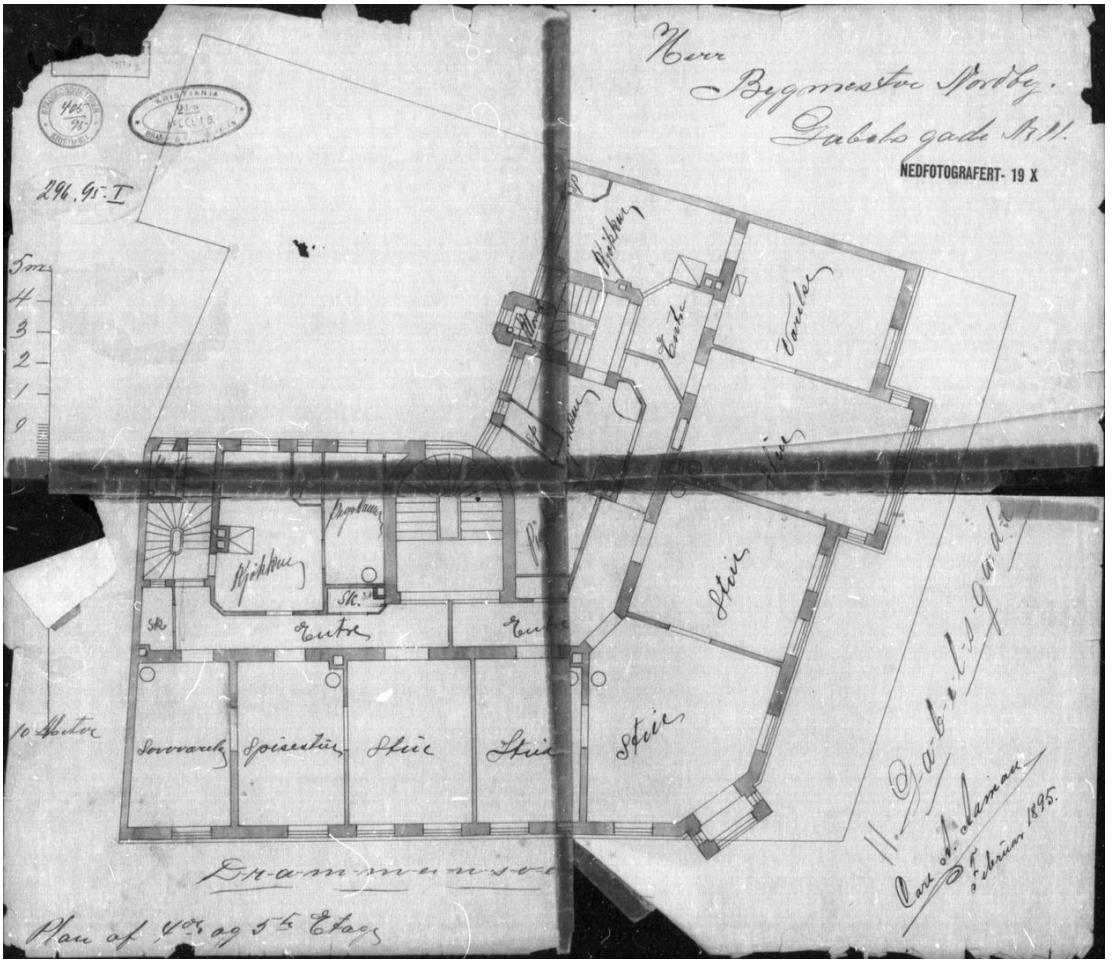

Olaf Bulls plass
Skillebekk
Skillebekk
Elvind Astrups gate
Bjørn Farmanns gate
Forretning og kontor
11. opp. 2. et.
Felt A
Bygningsområde for boliger
med tilhørende serviceformål
S-1610O. 17.10.40. V.B.I

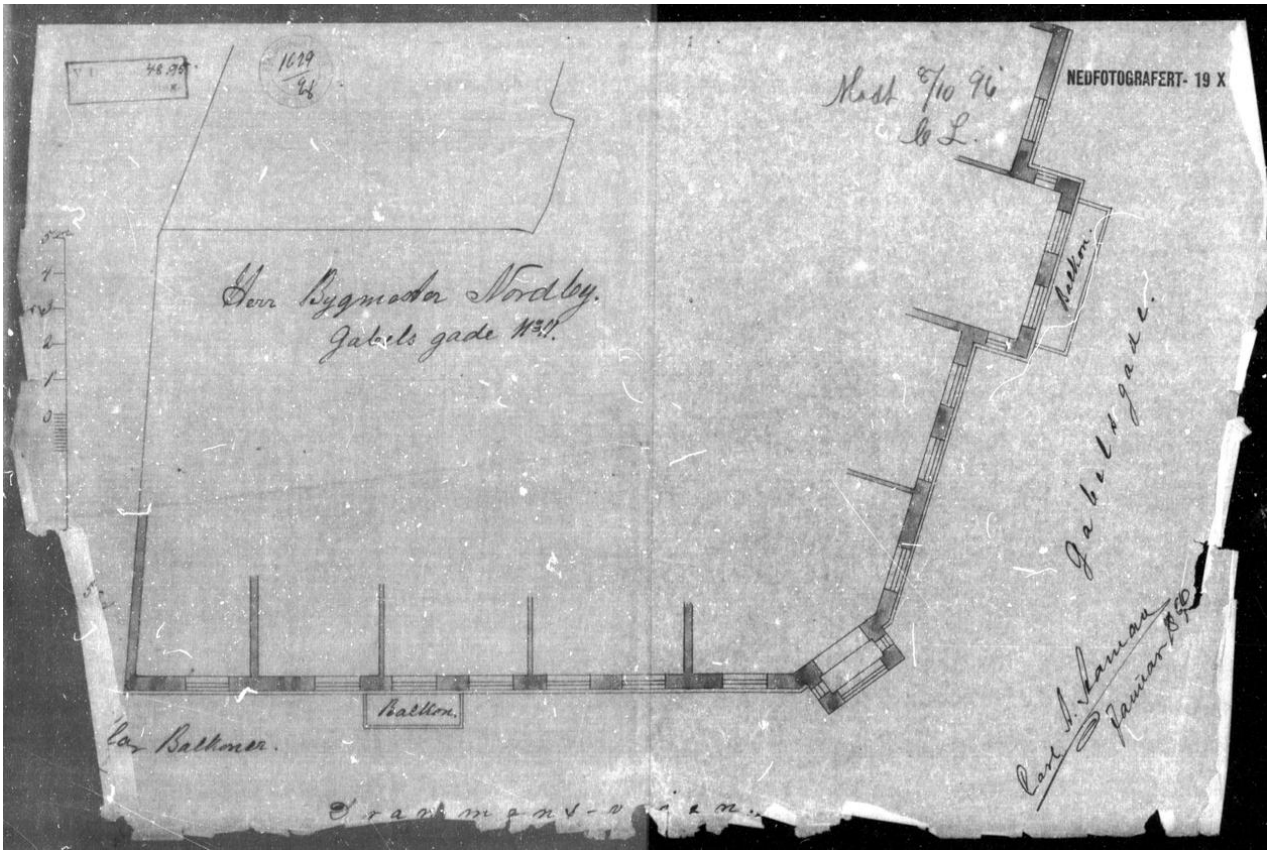

Skema af karnap.

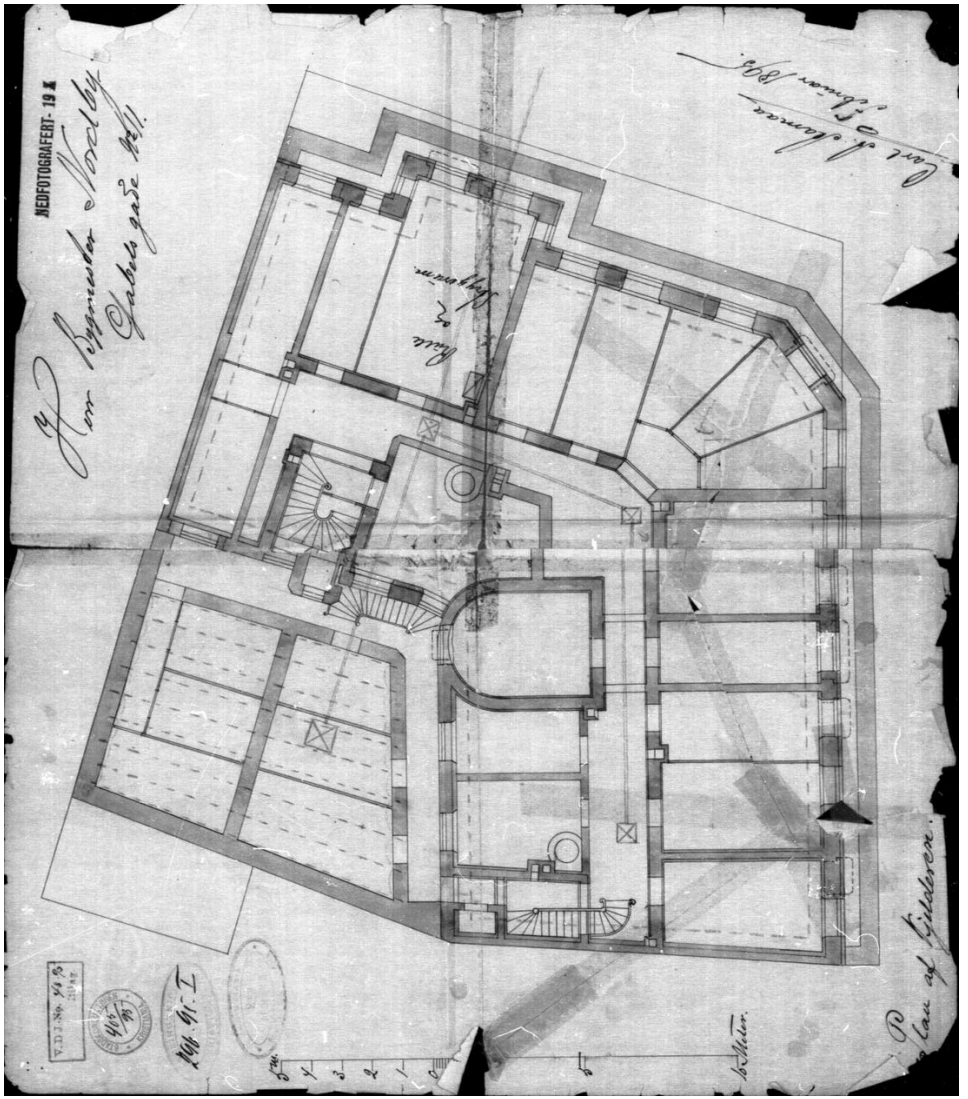

NEDFOTOGRAFERT- 19 X
5 meter.
Skema af 2den Etages Plan for Karnap.

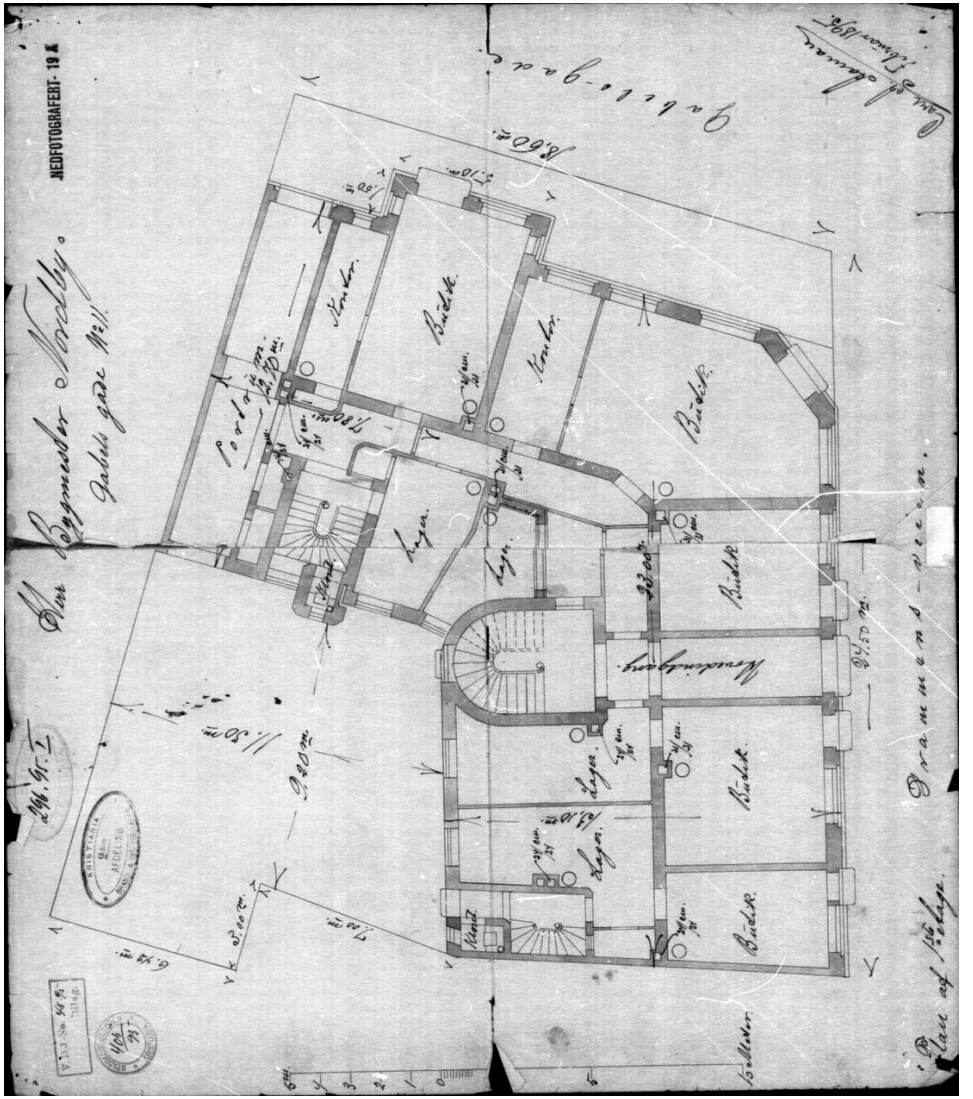

Herr Bygmester Nordby.
Gabels-gade № 11.
5 Meter
4
3
2
1
0
Opriids.
Plan.
Schema af jernkonstruktion.
Snit.
Carl L. Hansen
Januar 1896.
NEDFOTOGRAFERT- 19 X


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Herr Byggmester Nordby.
Gabels gade N:o 11.
296. 95. I
Facade til Drammensveien.
NB
5 m. 4 3 2 1 0 5
10 Meter
Gjennemsnit.


Herr Bygmester Nordby.
Gabels gade No 11.
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
296. 95. I
Kjøkken
Entre
Værelse
Stue
Soveværelse
Plan af 4de og 5te Etage


Herr Bygmester Nordby.
Gabels gade No 11.
Mødt 8/10 96
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Kjøkken
Gabelsgade
Balkon
Balkoner.


NEDFOTOGRAFERT - 19


NEDFOTOGRAFERT - 19

Gabellsgt 11

Inr. 48/1895

Våningshus

V. L. J. No. 48 95
12 Bilag.
Anmeldelse
3 Beregninger
1 Spec. til 2 Beregnet.
2 Tegninger

465/95 467/95 1629/98 1911/98

Expedition-Dokument

548/98

angaaende Våningshus

paa Matr.-No. 11 Gabelsgade

Indleveret 22-2-95 Attesteret

Ferdig attestert 31/5-98

1

Overrækkes H. Opmaalingschefen til Erklæring

Christiania 22 Februar 1895.
Jens Linthoe

B.

70/95

Intet at bemærke.

Theodor Lewis.

Overrækkes den anden Sundhedskommissions. Intet at bemærke ved Klasseteorien. Facademurene bør antages for 1ste Etages Vedkommende opført af 2½ Stens Mur — 2 Sten i 2den Etage og 1½ Sten for de øvrige 3 Etager liggende ogsaa de Kamfakte Delevægge bør forøvrigt udføres af 1½ Sten til Underkant 3die Etage. Pigmyghuldene maa fornemlig males midt paa Facaden med Dronningmuren hvor denne ofter Tegningen er langst.

Der foreligger Skjærtegning for de ovre Butikvinduerne og Gaardsrummet anvendes Jernbjelker samt Indragende om Tilladelse til at udføre det fra Facaden angivne Hængende Karnap. Da der for dette ikke foreligger Tegning og Beregning Skjærtegning eller Angivelse af hvorledes Karnappet agtes afsluttet kan Indragendes formentlig ikke approberes. — Forøvrigt intet at bemærke.

Christiania 25 Februar 1895.
Jens Linthoe

88/95

2

Overs. hr. st. Skonduktøren. Intet at bemærke ved ansøgningen.

Chria 27/2 95 J. H. Nentzen

R. A. SUNDHEDSKOMMISSION 63 95

296. 95 I

465/95

Sendes Hr Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13. 14 og 15 paabudne Bestemmelser. —

Christiania den 1ste Marts 1895.
P. Stadskondukterens Vegne.
Hans Smith

296.

Tilbagesendes Hr. Stadskonduktøren, idet de i Bygningsloven §§ 13, 14 og 15 omhandlede Bestemmelser vedlegges.

Chra. Stadsingeniørkontor 5 Marts 1895
I Stadsingeniørens Fravær.
A. Bentzen.

Intet at bemærke ved Ansøgningen af de angivne Jernbjælker til Gulv og Kamap samt over Butik-Indgangen.

Bjælkerne over Gaarden og for Kamap maa mindre males forinden de oplægges.

Christiania den 8de Marts 1895
Schandorph

467/95

Planen approberes dog uden det hængende Kamap for hvilket Scheinategning med Beregninger maa fremsendes. Derhos skal Murtykkelserne forøges saaledes som af Hr Bygningsinspektøren foreslaaet. Bygningshøiden bliver at regne fra

3

Gjennemplanens Middelhøide paa Bjælkerne til Gulv og Bukkeundersider skal nøiagtigt og varigt udvendig dækkes med Rabitz neatkel hvor de ikke omgives af Murpuds. —
Stadsingeniørens Bestemmelser medfører ikke Beføielse. —

Christiania 8de Marts 1895
G Bull

Kravet paa Scheinategninger og yderligere Beregninger for Kamappet frafaldes.

Chr. 25/9 96 G Bull

~~Tilbagesendes Hr Stadskonduktøren med Anmodning til~~

Kopi

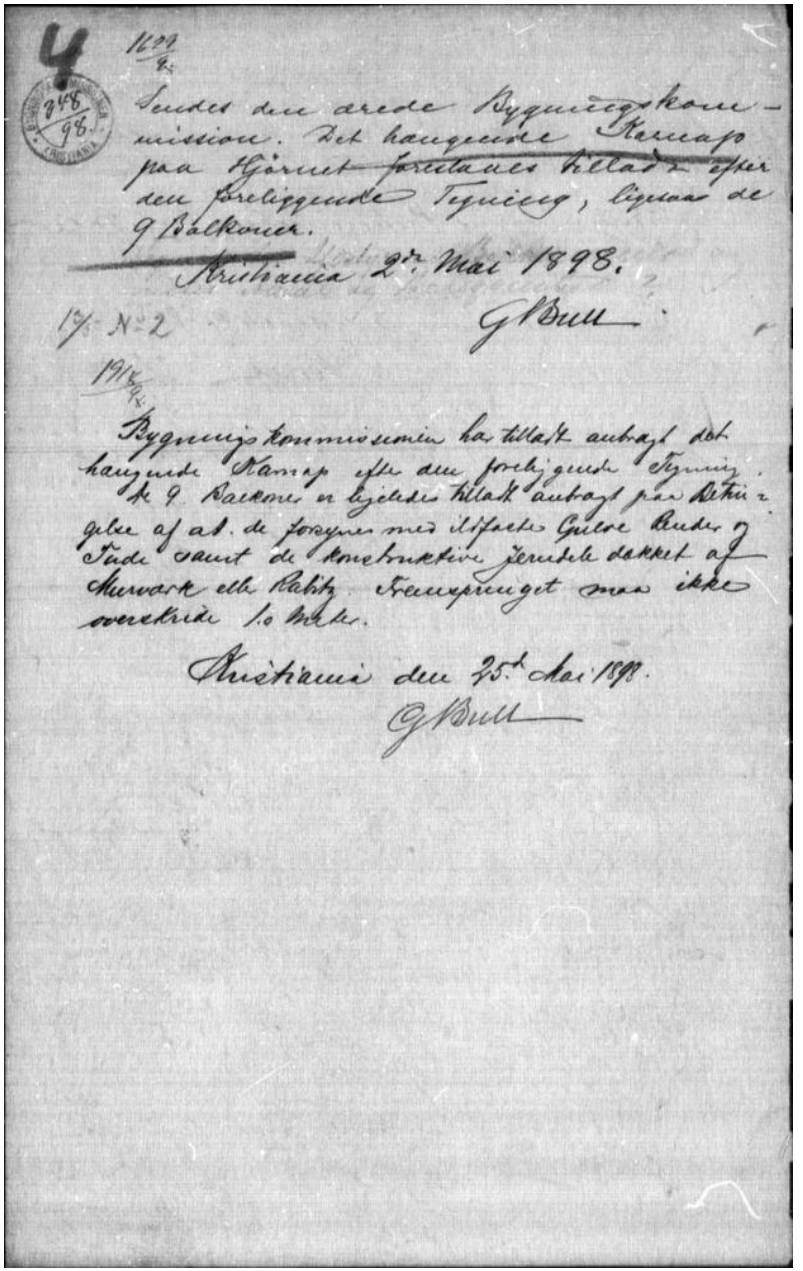
Hr. Bygningsinspektør Linthoe.

Den forlangte Scheinategning af det langsmale Kamap vedlegges. Derhos ansøges om Anbringelse af Balkonen paa Bygningens 2den Facade med indtil 1 meters fremspring. Statisk Beregning indlægges.

Christiania 5. 10. 96. Carl Hansen

Overs. Hr. Stadskonduktøren med Henvisning til vedlagte Andragende om Anbringelse af Balkonen hvorpaa findes Scheinategning med Beregning. Andragendet indstilles til Imødekommelse naar Gulvene udføres af Stener eller Beton og Balkonerne med Jernkonstruktion forsynes med Render og Rør. Balkonerne med Gadens Gade ligge over egen Grund.

Christiania den 9 Oktober 1896
Chr. Linthoe



4

1899
4/5

348
98

Sendes den anden Bygningskommission. Det hængende Skuraf paa Hjørnet forelaaes tillatt efter den forliggende Tegning, hvoraa de 9 Balkoner.

Kristiania 2/5 Mai 1898.

G. Bull

17/5 N:2

1916
4/5

Bygningskommissionen har tillatt anbragt det hængende Skuraf efter den forliggende Tegning. De 9 Balkoner er ligeledes tillatt anbragt paa Betingelse af at de forsynes med ildfaste Gulve Bunder og Tude samt de konstruktive Jernstøtter dækket af Murværk eller Rabitz Skumprænget maa ikke overstride 1/2 Meter.

Kristiania den 25/5 Mai 1898.

G. Bull

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33 b, 0258 Oslo

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 hver gate, park, bygård og oppgang på Frogner, og vi vet hva boligkjøperne her er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

Gjennom våre nye 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/frogner

22 12 90 00

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***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder bolig-kjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikrings-selskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikring-ene på markedet.

Les mer om Trygghetspakken her

I samarbeid med Söderberg & Partners

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: 14-0486/23

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Gabels gate 11 0272 OSLO

Betegnelse: Gnr 211, bnr 107, snr 13 (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