NORDVIK

Gabels gate 47

2 soverom | 47 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Gabels gate 47

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
12	Om boligen
22	Nabolagsprofil
24	Tilstandsrapport
41	Egenerklæringsskjema
48	Andre vedlegg
137	Kontaktinfo
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.05.2026

Nøkkelinformasjon



Lys 3-roms selveier med god planløsning | Bad 2023 | Kjøkken 2018 | Høy 1 etasje | Attraktiv beliggenhet på Frogner

Prisantydning	**5 850 000,-**
Omkostninger	**147 630,-**
Totalpris	**5 997 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 983,-**
BRA-i	**47 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1939**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Gabels Gate 47 - En pen og innbydende 3-roms på Frogner med god intern beliggenhet og høy 1.etasje. Leiligheten har en sentral og etterspurt beliggenhet på Frogner med nærhet til alt man kan ønske seg. Et attraktivt og vakkert område, preget av store, ærverdige byvillaer og fornemme bygårder fra slutten av 1800-tallet. Fra boligen er det kort avstand til b.la populære steder som Bygdøy allé, Solli plass, Bogstadveien og Karenslyst allé.

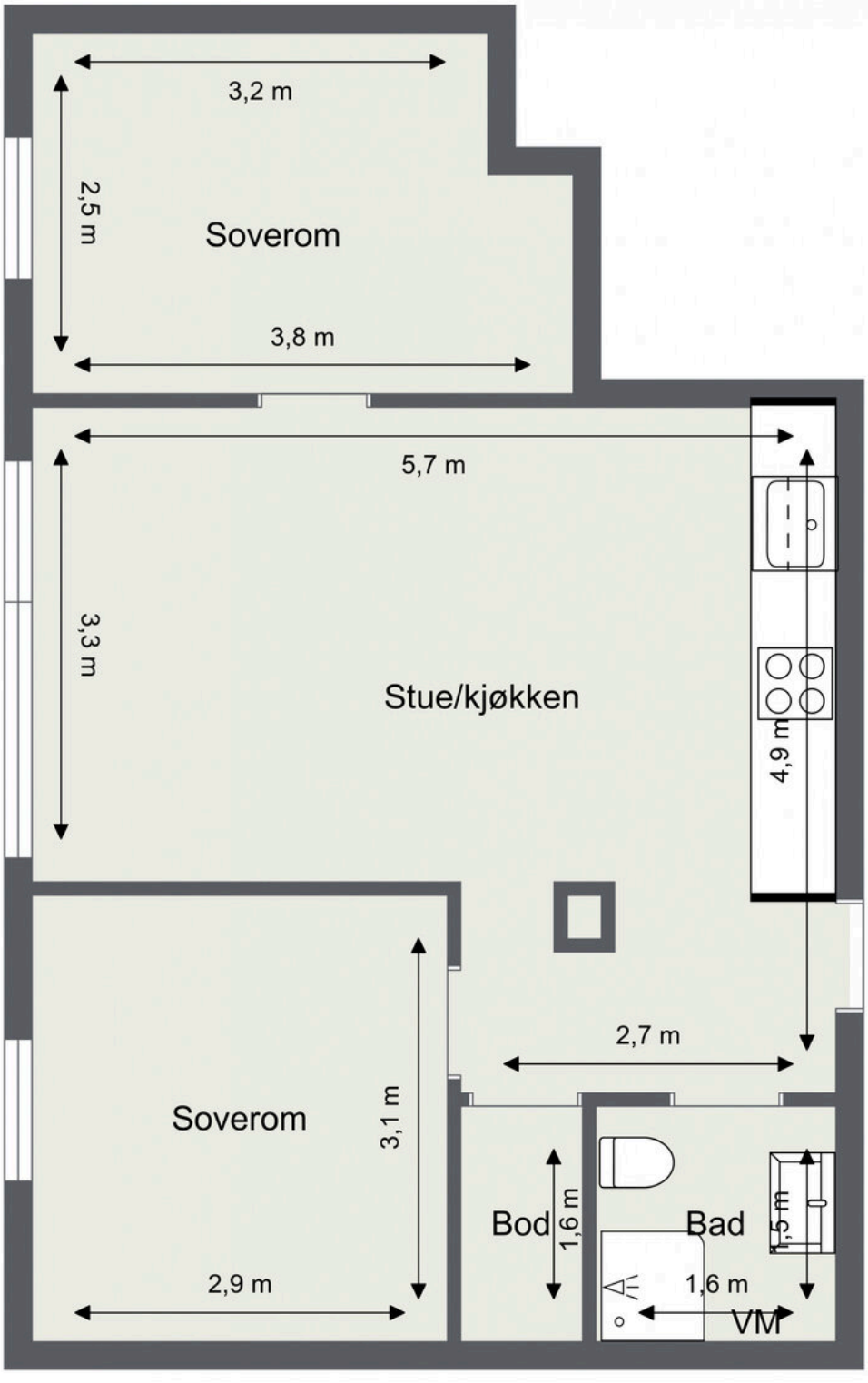
- Bad fra 2023
- Kjøkken fra 2018
- God planløsning
- Fyring, kabel tv, og bredbånd inkl.
- To soverom i god størrelse
- Etterspurt beliggenhet
- Attraktivt og sentralt
- Kort vei til kollektivt og servicetilbud
- Klassisk og sjarmerende bygård

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 47 kvm
Total BRA: 47 kvm

Gabels gate 47

1. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende








SMEG









Det er kort vei til kollektiv transport fra boligen





Ca 4 minutters gange fra boligen finner man Frogner Atrium

Det er kort vei til flere restauranter og servicetilbud



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0074/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Gabels gate 47, 0262 OSLO
Gnr 211, bnr 120, snr 5 i Oslo kommune

Selgere
Jan Simon Myhrvold
Anne Carine Wendelborg

Kjøpesum og omkostninger
5 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
146 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
147 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
160 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 997 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 010 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1939

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 47 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 50 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Stue/kjøkken, bad, bod, to soverom
Total BRA: 47 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom

Standard
Entré:
Entréen gir et hyggelig førsteinntrykk av boligen, med en praktisk utforming. Rommet har parkettgulv og lyse overflater som skaper en lys og innbydende atmosfære. I tilknytning til entréen finnes en innvendig bod som i dag benyttes som garderobe. Her er det gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy, sko og annet man ønsker lett tilgjengelig i hverdagen.

Stue:
Stue og kjøkken har en moderne og sosial åpen løsning som skaper en luftig og innbydende atmosfære. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en lys og trivelig romfølelse. I stuen er det god plass til både sofagruppe, medie - møblement og spisebord, med flere naturlige møbleringsmuligheter.

Kjøkken:
Kjøkkenet fra 2018 har et stilrent uttrykk med glatte, lyse fronter og integrerte løsninger som gir et helhetlig preg. God skap- og benkeplass gjør kjøkkenet både praktisk og funksjonelt, samtidig som den åpne løsningen mot

stuen legger til rette for hyggelige sammenkomster og sosial matlaging. Benkeplaten er i kompositt. Kjøkkenet har integrert platetopp, komfyr, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Det er ventilator med kullfilter over stekesonen.

Soverom:
Boligen har to romslige soverom, med plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir rommene en god og behagelig romfølelse. Det er og plass til å møblere med skrivebord og garderobe til oppbevaring av klær og sko.

Bad:
Pent flislagt baderom fra 2023 med veggmontert toalett, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin. Innredningen består av servantskap med oppbevaringsmuligheter i skuffer og speilskap. Det er montert varmekabler i gulv og downlights i himling.

Modernisering og påkostninger
2025:
Entrédør

2024:
Innvendige dører

2023:
Nytt bad
Nye innedører + garderobedør i glass
Nye tak lys på soverommene
Hele leiligheten er malt.

2018:
Nytt kjøkken

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drammen VVS - Nytt bad etablert vår/sommer 2023 Totalt rehabilitert fagmessig

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drammen VVS - vår/sommer 2023

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drammen VVS - vår/sommer 2023

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave fra selger på Finn.no fra januar 2023

Bygningssakkyndig
Jan-Petter Vie

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
Bygning fundamentert med støpt mur, yttervegger i mur med malte fasader, etasjeskillere med støpt dekke, malte innvendige dører, glatt entredør, vinduer med 2-lags glass og flatt tak tekket
med papp eller folie.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig - Vinduer:
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Innvendig - Overflater:
Det er noe slitasje på gulv.

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig - Bad - Ventilasjon:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Innvendig - Stue/Kjøkken - Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tekniske Installasjoner
Vannnbåren varme:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Det er eldre røropplegg til radiatorer og 2 eldre radiatorer i boligen.

Elektrisk anlegg - Spørsmål til eier:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig

myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider
på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det foreligger dokumentasjon på utførte el-arbeider på baderom i boligen. Dert foreligger ellers ingen dokumentasjon på utførte elarbeider i boligen.

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 Utvidet kontroll anbefales alltid på noe eldre el-anlegg/elanlegg uten samsvarserklæring.

Det er benyttet skjøteledning for strømtilførsel til waterguard i kjøkkenbenk. Dette er en uheldig løsning. Fast strømtilførsel bør etableres.

Helse, miljø og sikkerhet:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
F - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler på bad
- Radiatorer

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1 572 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 983,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel tv, bredbånd, vaktmestertjenester, nedbetaling av fellesgjeld, kommunale avgifter, revisjon, forretningsførsel m.m

Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 351 747,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 406 986,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både

selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
GlobalConnect

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Gabelsgate 47 A, orgnr. 883048962

Om sameiet
Sameiet Gabelsgate 47A består av 29 seksjoner. Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 883048962 og ligger i Oslo kommune.
Forretningsfører er Enqvist Boligforvaltning AS.
Sameiet har abonnement på vaktmester -og rengjøringstjenester.

Styrets arbeid:
- Styret har vasket skylight
- Styret har vasket vekk og malt over grafitti på fasade mot Vestheimgata
- Styret foretok en reparasjon av elektrisk lås til ytterdør slik at døren igjen kan åpnes fra leilighetene
- Styret reparerte festemekanisme på ytterdør, sikret at døren låses i topp og bunn
- Hyret elektriker til å reparere lampe i 1. etasje
- Bestilte reparasjon av vaskemaskin i vaskekjeller (det fikk vi på garantien)
- Styret skiftet lapper på callinganlegget
- Styret har fortløpende fulgt opp henvendelser fra beboere
- Styret har månedlig fulgt med på sameiet økonomi og tatt vurderinger av utgiftsposter
- Gjennomført to dugnader med godt oppmøte
- Styret har hatt ansvar for HMS-oppfølging, herunder fokus på sikkerhet i fellesarealer, fungerende belysning, låsesystemer og trygg adkomst til bygget.
- Styret har hatt ansvar for generell drift og tilsyn med bygget
- Styret har koordinert og fulgt opp eksterne leverandører ved behov
- Styret har hentet pristilbud for bytte av lamper i oppgang (om lag 100 000kr)

Større veldlikeholdsarbeider:
- Det forrige styret vedtok å male innvendige fellesarealer, det ble fakturert og gjennomført under sittende styre.

Saker på årsmøte 2025:
-Oppgradering av søppelanlegg
- Slip og lakkering av parkett: Årsmøtet 2025 anmoder styret å innhente tilbud for slip og lakkering av parketten i 2. til 5. etasje. Likviditeten i sameiet har ikke vært tilstrekkelig til å gjennomføre dette. Planen er å gjennomføre dette uten engangsinnbetaling/ekstraordinær kapitalinnkreving.
- Utskiftning av lamper i oppgang: Årsmøtet vedtok å innhente tilbud samt gjennomføre prosjektet gitt at likviditeten tillater det. Planen er å gjennomføre dette uten engangsinnbetaling/ekstraordinær kapitalinnkreving.
- Innkjøp av bilder/grafikk til fellesarealer.
- Vask av vindu/sky-light: Utført på vårens dugnad 2025.
- Økning av felleskostnader 01.07.25.
- Vedtektsendring paragraf 2.6

Vedlikeholdshistorikk:
- 2024: Baktrappene ble oppgradert.
- 2024: Ny vaskemaskin i fellesvaskeri.
- 2023: Inngangspartiet ble pusset opp med maling av vegger, tak, dører og postkasser.
- 2022: Oppgradering av felles oppgang hvor vegger ble pusset ned og malt.

Det er ifølge styreleder ikke planlagt ytterligere arbeid i sameiet p.t.

Forretningsfører
Enquist Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styregodkjenning av nye eiere. Eiendomsmegler bistår med eierskiftemelding til styret og forretningsfører for registrering av ny eier.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste er overskudd på kr.135 798,-. For 2025 ble det budsjettert med et underskudd på kroner 115 423 og forutsetter en økning i felleskostnader på 3,5% fra 01.01.2025 og økning på 5% fra 01.07.2025. Styret har utarbeidet et budsjett for 2026, som er vedlagt innkallingen. Budsjettet viser et overskudd på kr 59 133,-

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres vanligvis dugnad vår og høst.
Se husordensregler og vedtekter pkt 5 for vedlikeholdsplikter.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 50563510

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 520 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en sentral og etterspurt beliggenhet på Frogner med nærhet til "alt" man kan ønske seg. Et attraktivt og vakkert område, preget av store, ærverdige byvillaer og fornemme bygårder fra slutten av 1800-tallet.

Nabolaget og Bygdøy allé er fullspekket med sjarmerende fortauskaféer, barer, restauranter og et godt utvalg av flotte spesialforretninger innen mote, interiør og mat. Dagligvarehandelen kan gjøres ved Frognermat, Joker, Coop, Meny eller Kiwi. I umiddelbar nærhet finner du restaurantene Brasserie Ouest, Vineria Ventidue, Enoteca, Kolonihagen, kaffebaren Stockfleths og den tradisjonsrike fisk- og viltbutikken Fjeldberg. Det er i tillegg gangavstand til Majorstuen og Bogstadveien, som er velkjent for sitt yrende folkeliv, og ikke minst rike utvalg av butikker, kafeer, restauranter og utesteder.

Fra leiligheten er det kort gangavstand til Frognerparken med storslåtte Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Her finner man turstier, dammer og grøntområder. Turområdene langs Frognerkilen mot Bygdøy er perfekt for trilletur, joggetur og søndagstur i maritime omgivelser, med bademuligheter på Bygdøy. Du kan også følge promenaden inn til Aker Brygge og Tjuvholmen med spennende gallerier som Astrup Fearnley Museet og Pushwagner Gallery. Her ligger også Tjuvholmen sjøbad med sandstrand, gressplen for solbading og flott skulpturpark. Om det er tid for å gå på kino, ligger ærverdige Gimle kino kun fire minutters gange fra leiligheten. Frogner kino ligger også like i nærheten, som er en restaurert gammel kino.

Området har et godt kollektivtilbud via buss, trikk og T-bane. Det er også gangavstand til Frogner plass og Solli plass, begge med trikk- og bussforbindelser. Det er ca. 15 minutters gange eller seks minutter med bussen til Majorstuen T-bane stasjon som er et knutepunkt for byens kollektivtilbud. Her finnes t-bane med overgang til alle linjer, samt hyppige buss- og trikkavganger i alle retninger.

Offentlig kommunikasjon
Lille Frogner Allé

Skoler og barnehager
Uranienborg skole: Elever fortsetter på samme skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:
Gabels gate 47 B - Kjerneboring og omlegging av avløp med branntetting - H0108
Saksnummer: 202603109
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202603109

Frognerveien 20A - B - mulig ulovlig endring av rømningsveier
Saknsummer: 202515827
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202515827

Gabels gate 48 - Forespørsel om mulig ulovlige arbeider - Ombygging og fasadeendring
Saksnummer: 202506335
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202506335

Gabels gate 48 - Innlemming av bod til bolig og etablering av innvendig trapp
Saksnummer: 202507747
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507747

Frognerveien 22 - bruksendring, fasadeendring og etablering av sprinkleranlegg mm.
Saksnummer: 202518542
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202518542

Frognerveien 22 - Bruksendring
Saksnummer: 202518158
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202518158

Frederik Stangs gate 37 - etterisolering av yttervegger og erstatning av balkonger
Saksnummer: 202505931
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202505931

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

301/211/120/5:
09.05.1938 - Dokumentnr: 302219 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:120
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.1938 - Dokumentnr: 302245 - Erklæring/avtale
Best. om innskrenkninger i utleiemulighetene
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:120
Gjelder denne registerenheten med flere

04.08.1938 - Dokumentnr: 303677 - Bestemmelse om bebyggelse
ang balkonger
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:120
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.1938 - Dokumentnr: 304142 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:120
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.1985 - Dokumentnr: 29226 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 80% AV LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.2026 - Dokumentnr: 514094 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

23.05.1985 - Dokumentnr: 29226 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 5921/190809
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 30 SEKSJONER

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

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

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

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.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten

ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 58 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 5 500,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 13 000,-

Samlet skal selger betale kr. 160 275,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 18. mai 2026

Megler
Joakim Swartling, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98822420

Megler 2
Erik Høyem, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45257575

Meglerforetaket
Nordvik Røa
Postboks 40 Røa

0701 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924873396

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Gabels gate 47

Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 310 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	9 min, 0.7 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	593 elever, 37 klasser	13 min, 1.1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	658 elever, 43 klasser	20 min, 1.7 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	19 min, 1.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	6 min, 2.8 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	6 min, 0.5 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	10 min, 0.8 km

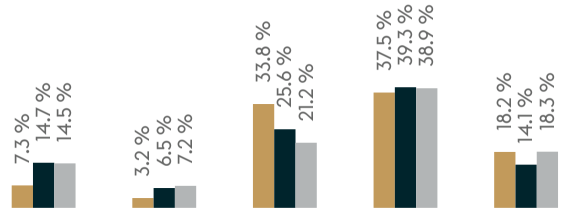
Offentlig transport

Lille Frogner allé	Linje 12N	1 min, 0.1 km
Lille Frogner allé	Linje 12	1 min, 0.1 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	17 min, 1.5 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	17 min, 1.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min, 4.5 km

Barnehager

Skillebekk barnehage (1-5 år)	70 barn	6 min, 0.5 km
Solrosen Steinerbarnehage (2-5...	14 barn	6 min, 0.5 km
Frogner International Pre-Scho...	48 barn	7 min, 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skillebekk vestre/Frogner...	3 724	2 279
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

Sport

Inkognito terrasse balløkke	8 min
Uranienborg skole	10 min
SATS Solli plass	7 min
Friskis & Svettis Oslo	15 min

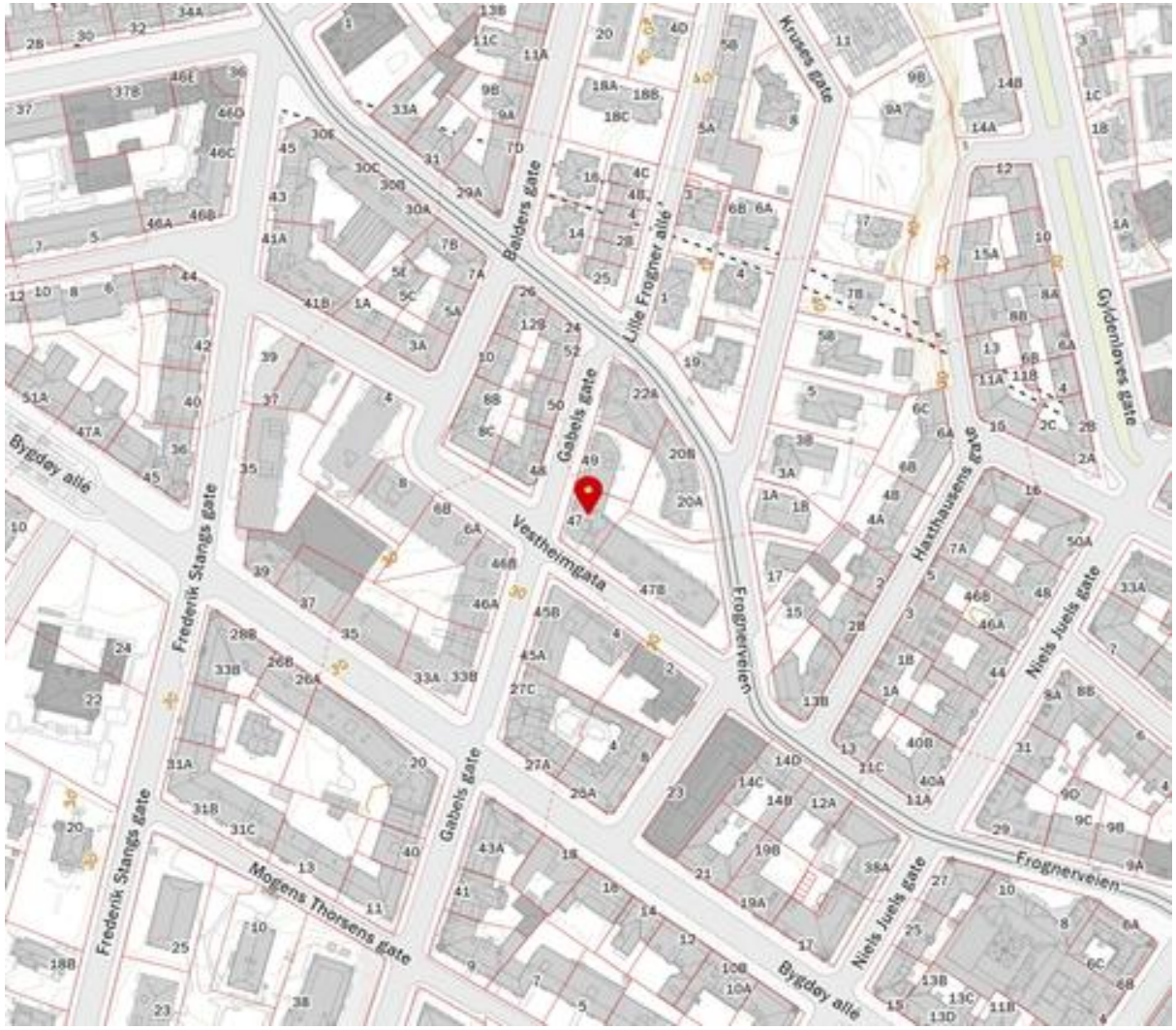
«Gangavstand til sentrum og trivelig område med hyggelige naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Leilighet
Gabels gate 47, 0262 OSLO
OSLO kommune
gnr. 211, bnr. 120, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 13.05.2026 **Rapportdato:** 14.05.2026 **Oppdragsnr.:** 11114-2208 **Eiendomsverdi ref nr:** US1278

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Petter Vie

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygning fundamentert med støpt mur, yttervegger i mur med malte fasader, etasjeskillere med støpt dekke, malte innvendige dører, glatt entredør, vinduer med 2-lags glass og flatt tak tekket med papp eller folie.

Bolig med normal standard.

Boligen er påkostet med bl.a. entredør i 2025, innvendige dører i 2024, maling av overflater i 2023, fliselagt bad i 2023, kjøkken med hvitevarer i 2018 m.m.

Det er mye nyere elektrisk og sikringsskap med automatsikringer i boligen.

Det er eldre vinduer, 2 radiatorer og røropplegg til radiatorer m.m.

Leilighet - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Det er 2-lags vinduer fra 1988 i boligen.
Det er ny brann/lydklassifisert entredør fra 2026.

INNVENDIG Gå til side

Det er gulv med heltregulv, fliser og parkett. Vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger.
Det er etasjeskillere med støpt dekke.
Det er nyere malte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Det er fliselagt bad fra 2023 med veggmontert wc, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin. Eier har faktura for renovering av baderommet.
Det er fliselagte vegger og malt himling.
Det er fliselagt gulv med varmekabler.
Det er plastsluk med dokumentert utførelse på membran.
Det er glatt servantskap og speilskap i rommet. Dusjdører er i glass.
Hulltaking er ikke foretatt, da det er murvegger i rommet.

KJØKKEN Gå til side

Det er nyere kjøkkeninnredning fra 2018 med glatte fronter, benkeplater i kompositt og ventilator. Kjøkkenet har integrert platetopp, komfyr, kjøl/frys og oppvaskmaskin.
Det er ventilator med kullfilter fra 2018.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra 2018 og 2023 i boligen.
Koblingspunkt til røropplegg er i himling på bad.
Det er avløpsrør i plast fra 2018 og 2023 i boligen.
Det er naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger, til luftekanaler og i vinduer.
Det er felles fyringsanlegg med radiatorfyring i bygningen.
Det er en blanding av nyere og eldre stikkontakter, brytere m.m. i boligen. Det er sikringsskap med nyere automatsikringer.

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

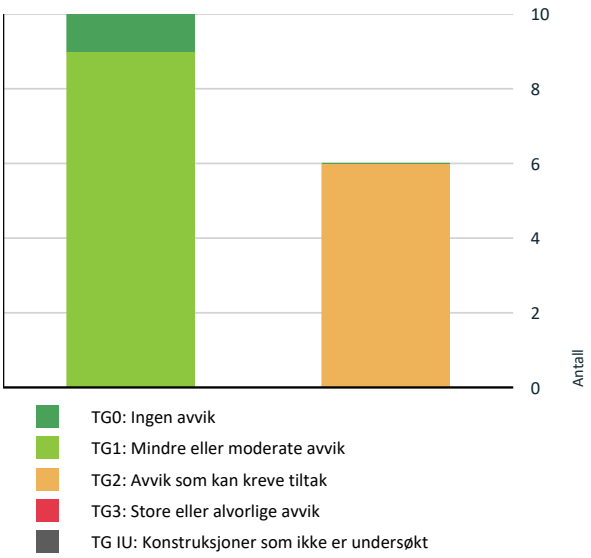
Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er revet skillevegger, kjøkken er flyttet inn i stue m.m.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1939

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Det er 2-lags vinduer fra 1988 i boligen.

Årstall: 1988

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

.

TG 0 Dører

Beskrivelse
Det er ny brann/lydklassifisert entredør fra 2026.

Årstall: 2026

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse
Det er gulv med heltregulv, fliser og parkett. Vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe slitasje på gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedrigner kan vurderes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Det er etasjeskillere med støpt dekke.

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

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Det er nyere malte dører.

Årstall: 2024

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Det er fliselagt bad fra 2023 med veggmontert wc, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin. Eier har faktura for renovering av baderommet.

Årstall: 2023





1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Det er fliselagte vegger og malt himling.

Årstall: 2023

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Det er fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2023

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk med dokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2023



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er glatt servantskap og speilskap i rommet. Dusjdører er i glass.

Årstall: 2023

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Årstall: 2023

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da det er murvegger i rommet.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er nyere kjøkkeninnredning fra 2018 med glatte fronter, benkeplater i kompositt og ventilator. Kjøkkenet har integrert platetopp, komfyr, kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Årstall: 2018





1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ventilator med kullfilter fra 2018.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra 2018 og 2023 i boligen. Koblingspunkt til røropplegg er i himling på bad.

Årstall: 2018

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør i plast fra 2018 og 2023 i boligen.

Årstall: 2018

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger, til luftekanaler og i vinduer.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er felles fyringsanlegg med radiatorfyring i bygningen.

Vurdering av avvik:

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

Det er eldre røropplegg til radiatorer og 2 eldre radiatorer i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er en blanding av nyere og eldre stikkontakter, brytere m.m. i boligen. Det er sikringsskap med nyere automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger dokumentasjon på utførte el-arbeider på baderom i boligen. Dert foreligger ellers ingen dokumentasjon på utførte el-arbeider i boligen.

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 ofte 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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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 Utvidet kontroll anbefales alltid på noe eldre el-anlegg/el-anlegg uten samsvarserklæring.

Generell kommentar

Det er benyttet skjøteledning for strømtilførsel til waterguard i kjøkkenbenk. Dette er en uheldig løsning. Fast strømtilførsel bør etableres.



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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	47			47	
Kjeller		3		3	
SUM	**47**	**3**			
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Stue/kjøkken, bad, bod, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er revet skillevegger, kjøkken er flyttet inn i stue m.m.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er byttet entredør, det er skiftet innvendige dører, det er renovert baderom, boligen er malt opp m.m.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Jan Myhrvold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	211	120		5		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gabels gate 47

Hjemmelshaver
Wendelborg Anne Carine, Myhrvold Jan Simon

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et attraktivt og etablert boligområde på Frogner.
Det er gangavstand til butikker, skoler, barnehager, off. kommunikasjon m.m.
Det er normale lysforhold i leiligheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/US1278

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anne Carine Wendelborg	9578-5999-4-1001697	2026-05-10 13:24:19
Jan Simon Myhrvold	9578-5999-4-1072316	2026-05-08 11:24:12

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
8. mai 2026

Oppdragsnummer
22-0074/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gabels gate 47, 0262 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Jan Simon Myhrvold, Anne Carine Wendelborg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. januar 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 50563510
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drammen VVS - Nytt bad etablert vår/sommer 2023 Totalt rehabilitert fagmessig

---

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drammen VVS - vår/sommer 2023

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drammen VVS - vår/sommer 2023

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra selger på Finn.no fra januar 2023

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 22-0074/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Jan Simon Myhrvold	**2026-05-08**	**Anne Carine Wendelborg**	**2026-05-10**

Identifikasjon

Jan Simon Myhrvold

Identifikasjon

Anne Carine Wendelborg

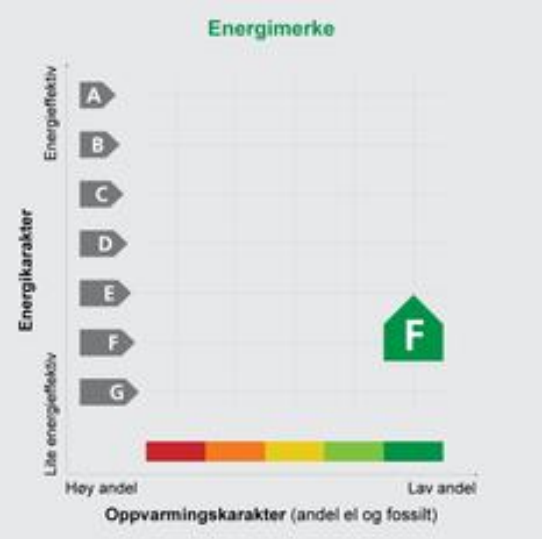
Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Gabels gate 47
Postnr	0262
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	211
Bnr.	120
Seksjonsnr.	5
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1406375
Dato	03.06.2022



Innmeldt av	Tor Inge Polden

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1939
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	47
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gabels gate 47
Postnr/Sted: 0262 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 03.06.2022 12:53:30
Energimerkenummer: A2022-1406375
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Tor Inge Polden

Gnr: 211
Bnr: 120
Seksjonsnr: 5
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 8: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 9: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 10: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Røa
Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Tore Hals Mejdells vei 5
0751 OSLO

Att: Pia Eriksson – p.eriksson@nordvikbolig.no

Oslo, 11.05.2026

Deres ref: 22-0074/26
Vår ref: 364-1-05
Eiendommens navn: Sameiet Gabelsgate 47 A
gnr 211 bnr 120snr 5 i OSLO kommune
Adresse: Gabelsgt. 47 A, 0262 OSLO
Org. nr.: 883048962
Selger: Myhrvold, Jan
Wendelborg, Anne Carine

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 50563510

Restanser pr. d.d.	kr	0,00

Månedlige kostnader:

Lån nr: Lån 2 -729; Akonto avdrag lån 2	kr	257,00
Lån nr: 1; Akonto avdrag	kr	394,00
Lån nr: Lån 2 -729; Akonto renter lån 2	kr	156,00
Lån nr: 1; Akonto renter	kr	134,00
Bredbånd	kr	289,00
Kabel-TV	kr	173,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	3 580,00
Totalt	**kr**	**4 983,00 pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Lån:
Lån nr. 8398.71.72943 i Handelsbanken pålydende kr 3.600.000,-. Serielån med nominell rente på 7,700 % p.a., effektiv rente 7,990 % p.a. Restgjeld pr. 11.05.2026 er kr 270 407,-. Lånet innfris i 2030.

Lån nr. 8398.71.72935 i Handelsbanken (Lån 2 Bergvarme), utbetalt 15.12.2017. pålydende kr. 1.550.000,-. Annuitetslån med nominell rente 7,700 % p.a. effektiv rente 7,960 % p.a. Restgjeld pr. 11.05.2026 er kr 505 074,-. Lånet innfris i 2032.

Det er en administrative IN-ordning for begge lån. Den som ønsker å løse inn sin andel etter brøk, og gitte regler, kan melde fra i oktober hvert år og løse inn før årsskiftet. Merk imidlertid at innfrielse av fellesgjeld av banken vil bli ansett som en regulær ekstraordinær nedbetaling av sameiets låns hovedstol, uten at banken gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelder er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold.

Enqvist Boligforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Ligningstall pr. 31.12.2025 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr 7 380,00
Andel gjeld:	kr 50 470,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 725,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:
Tomas Alfred Løvgren
Mobil: 94498206
E-post: alfredlovgr1@gmail.com

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styregodkjenning av nye eiere.

Leverandør av signaler til kabel-TV og bredbånd er Telenor.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Yvonne Kristiansen

Vedlegg
Kopi styrets leder

ENQVIST

INNKALLING TIL
ORDINÆRT ÅRSMØTE

INNKALLINGEN

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, årsregnskap og budsjett.
Alle seksjonseiere har rett til å være med i årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme.

Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

ÅRSMØTET

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet og skal avholdes innen utgangen av juni, hvert år. Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

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.

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 seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

FULLMAKTEN

Seksjonseiere kan, om ønskelig, møte ved fullmektig.

Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra seksjonseiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Fullmakt til utfylling er vedlagt innkallingen.



Innkalling til ordinært årsmøte i
Sameiet Gabelsgate 47 A

Ordinært årsmøte i **Sameiet Gabelsgate 47 A** avholdes:

Tid: 10. mars 2026 kl. 18.00
Sted: Konghellegata 3, 0569 Oslo

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og protokollfører
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- Valg av tellekorps

Følgende saker skal behandles

Sak 1 Styrets årsrapport for 2025
Sak 2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
Sak 3 Fastsettelse av styrehonorar for 2025
Sak 4 Innhenting av kapital til slip av parkett i fellesarealer
Sak 5 Innhenting av kapital til oppgradering av lamper i fellesarealer
Sak 6 Budsjett 2026
Sak 7 Valg

Oslo, 2. mars 2026
Styret i Sameiet Gabelsgate 47 A

Vedlegg

- Styrets årsrapport for 2025 Side 1-2
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025 Side 3-14
- Sak 3 - fastsettelse av styrets honorar for 2025 Side 15
- Sak 4 - innhenting av kapital til slip av parkett Side 16
- Sak 5 - innhenting av kapital til oppgradering av lamper Side 17
- Budsjett 2026 Side 18-20
- Valg Side 21
- Fullmaktsskjema Side 22

ENQVIST

Sak 1 Styrets årsrapport for 2025

Flertallskrav: Orienteringssak

Styrets årsrapport for 2025

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Tomas Alfred Løvgren	Valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Erik Walther Svendsen	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Erli Berg Daneshmand	Valgt for 2 år i 2024
Varamedlem:	Anne Lise Fosheim	Valgt for 1 år i 2025

2. GENERELT OM SAMEIET

Sameiets navn:	Sameiet Gabelsgate 47 A
Antall boligseksjoner:	29
Kommune:	Oslo
Sameiets org.nr.:	883048962
Forretningsfører:	Enqvist Boligforvaltning AS
Kontaktperson forr. fører::	Simen Solbu Stangebye
Revisor:	Lars Harald Brinchmann
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Forsikringsnummer:	50563510

Sameiets forsikring dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte seksjonseier bør besørge egen innboforsikring.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

3. EIERSKIFTER

4 seksjoner har skiftet eier i 2025.

4. STYRETS ARBEID I 2025

- Styret har vasket skylight
- Styret har vasket vekk og malt over grafitti på fasade mot Vestheimgata
- Styret foretok en reparasjon av elektrisk lås til ytterdør slik at døren igjen kan åpnes fra leilighetene
- Styret reparerte festemekanisme på ytterdør, sikret at døren låses i topp og bunn
- Hyret elektriker til å reparere lampe i 1. etasje
- Bestilte reparasjon av vaskemaskin i vaskekjeller (det fikk vi på garantien)
- Styret skiftet lapper på callinganlegget
- Styret har fortløpende fulgt opp henvendelser fra beboere
- Styret har månedlig fulgt med på sameiet økonomi og tatt vurderinger av utgiftsposter
- Gjennomført to dugnader med godt oppmøte
- Styret har hatt ansvar for HMS-oppfølging, herunder fokus på sikkerhet i fellesarealer, fungerende belysning, låsesystemer og trygg adkomst til bygget.
- Styret har hatt ansvar for generell drift og tilsyn med bygget
- Styret har koordinert og fulgt opp eksterne leverandører ved behov
- Styret har hentet pristilbud for bytte av lamper i oppgang (om lag 100 000kr)

5. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

År	Beskrivelse
2025	Det forrige styret vedtok å male innvendige fellesarealer, det ble fakturert og gjennomført under sittende styre.

Oslo, den 2. mars 2026
Styret i Sameiet Gabelsgate 47 A

ENQVIST

Sak 2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Styrets kommentarer til boligselskapets årsregnskap:
Resultatregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 33 621,-, mot et budsjettert underskudd på kr 115 423,-.

Etter styrets oppfatning gir regnskap og årsrapport en rettvisende oversikt over utviklingen og resultatet av sameiets virksomhet og stilling i 2025. Styret er ikke kjent med at det er inntrådt forhold etter årsskiftet som ikke er hensyntatt i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret anbefaler at sameiets overskudd overføres til annen egenkapital.

For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet fastsetter årsregnskapet som fremlagt. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

Resultatregnskap

Sameiet Gabelsgate 47 A

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		1 351 014	1 317 799	1 145 832
Andre inntekter	2	355 710	178 161	475 542
Sum driftsinntekter		**1 706 724**	**1 495 960**	**1 621 374**
Styrehonorar		120 000	120 000	120 000
Andre personalkostnader	3	16 920	16 920	16 920
Kommunale avgifter		324 876	330 202	299 169
Vedlikehold	4	345 531	435 000	275 197
Kollektiv avtale TV/bredbånd		164 148	163 161	179 650
Driftskostnader	5	352 094	292 000	285 581
Honorarer	6	115 338	95 400	100 816
Forsikring		172 561	149 000	135 199
Andre kostnader	7	10 564	9 700	8 772
Sum driftskostnader		**1 622 031**	**1 611 383**	**1 421 304**
Driftsresultat		**84 693**	**-115 423**	**200 070**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	14 813	0	12 619
Finanskostnader	9	65 885	0	76 891
Netto finansresultat		**-51 072**	**0**	**-64 273**
Årets resultat		**33 621**	**-115 423**	**135 798**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		33 621	0	135 798
Sum overføringer		**33 621**	**0**	**135 798**

Balanse

Sameiet Gabelsgate 47 A

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Lån - ikke innfridd fra seksjonseiere		-5 583	-2 237
Andre fordringer	10	5 187	4 475
Bankinnskudd mv.	11	270 190	347 166
Sum omløpsmidler		**269 794**	**349 404**
Sum eiendeler		**269 794**	**349 404**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		-574 729	-608 350
Sum egenkapital	**12**	**-574 729**	**-608 350**
Gjeld			
Langsiktig gjeld		804 279	915 448
Sum langsiktig gjeld	**13**	**804 279**	**915 448**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		21 680	16 873
Leverandørgjeld		12 960	7 859
Påløpte kostnader		5 603	17 574
Sum kortsiktig gjeld		**40 244**	**42 306**
Sum gjeld		**844 523**	**957 754**
Sum egenkapital og gjeld		**269 794**	**349 404**

OSLO, 31.12.2025 /
Styret for Sameiet Gabelsgate 47 A

Tomas Alfred Løvgren Styrets leder	Erli Berg Daneshmand Styremedlem	Erik Walther Svendsen Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2025	**Budsjett 2025**	**Regnskap 2024**
Leieinntekter ikke oppgavepliktig	15 000	15 000	15 000
IN-lån innkrevd fra eiere 1	81 306	0	85 979
IN-lån innkrevd fra eiere 2	96 292	0	96 801
Kabel-TV og intrnett	58 812	56 000	70 992
Bredbånd	104 040	107 161	86 700
Andre inntekter	260	0	120 070
Sum	**355 710**	**178 161**	**475 542**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2025	**Budsjett 2025**	**Regnskap 2024**
Arbeidsgiveravgift	16 920	16 920	16 920
Sum	**16 920**	**16 920**	**16 920**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Vedlikehold bygning utv.	0	30 000	0
Vedlikehold utearealer	3 839	10 000	1 187
Vedlikehold bygning innv.	217 376	220 000	75 000
Vedlikehold og drift heis	39 018	30 000	80 440
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	0	5 000	2 637
Vedlikehold VVS	61 843	105 000	165 169
Egenandel forsikring	0	15 000	20 000
Forsikringsoppgjør	0	0	-85 924
Vedlikehold elektro	18 549	5 000	2 025
Vedl./drift fyringsanlegg	4 906	15 000	14 663
Sum	**345 531**	**435 000**	**275 197**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Strøm fellesanlegg	22 600	25 000	21 711
Fyring, olje, fjernvarme	182 568	150 000	139 494
Renhold	67 375	38 000	39 467
Matter	7 014	7 500	6 538
Annen renovasjon	22 894	10 000	11 642
Driftsmaterialer	0	2 000	2 298
NORIK - årslisenser	9 963	10 000	9 700
Vaktmestertjenester	39 456	47 500	53 031
Dugnad	224	2 000	1 701
Sum	**352 094**	**292 000**	**285 581**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Revisjon	17 500	0	8 500
Forretningsførsel	79 100	79 100	76 400
Ekstra forretningsførsel	2 475	0	250
IN-lån adm.gebyr	11 925	12 000	11 600
Andel systemkostnader	2 900	2 900	725
Beboerportal	0	0	1 941
Nøkkeladministrasjon	1 438	1 400	1 400
Sum	**115 338**	**95 400**	**100 816**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Kontingenter	2 200	2 000	2 130
Styreutgifter	1 700	0	0
Dugnader, Tilstelninger	0	2 000	395
Bankomkostninger	5 322	4 200	4 494
EHF-fakturagebyr	0	0	58
Purre-/inkasso-Omkostninger	0	0	225
Diverse kostnader	1 343	1 500	1 468
Øreavrunding	-1	0	2
Sum	**10 564**	**9 700**	**8 772**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Bankrenter	152	0	264
Andre finansinntekter	14 661	0	12 355
Sum	**14 813**	**0**	**12 619**

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Renter leverandører	35	0	1 551
Gjeldsrenter	24 111	0	0
Gjeldsrenter 2	41 739	0	28 890
Gjeldsrenter 3	0	0	46 450
Sum	**65 885**	**0**	**76 891**

Note 10 Andre fordringer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Forskuddsbet. kostnader	5 187	4 475
Sum	**5 187**	**4 475**

Note 11 Bankinnskudd

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
9666.01.43529	270 190	347 166
Sum	**270 190**	**347 166**

Note 12 Udekket tap

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Udekket tap 01.01.	-608 350	-608 350
Årets resultat	33 621	33 621
Udekket tap 31.12.	**-574 729**	**-574 729**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Udekket tap betyr at den opparbeidede egenkapitalen er negativ. Boligselskapet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at selskapet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Note 13 Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**8398 71 72943**	**8398 71 72935**
Lånetype	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2017	2017
Rentesats (nom.) pr 3. desember 2025	7,20 %	7,20 %
Beregnet innfridd	15.12.2030	15.12.2032
Opprinnelig lånebeløp:	3 600 000	1 550 000
Lånesaldo 01.01. :	341 567	573 881
Ordinære avdrag i løpet av året	-56 928	-54 241
Ekstraordinær innbetaling i løpet av året	0	0
Lånesaldo 31.12.	**284 639**	**519 640**
Beløp som forfaller mer enn 5 år etter balansedag	0	175 715
Sum lån pr. 31.12		**804 279**

Boligselskapet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til lån og det er signert en administrasjonsavtale mellom Boligselskapet og forretningsfører Enqvist Boligforvaltning AS.

Hver enkelt eier som ønsker å benytte ordningen og innbetale sin andel av fellesgjelden, må inngå en egen avtale om dette med forretningsfører på vegne av Boligselskapet. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Boligselskapets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at eier som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige eiere, også for de seksjoner/andeler hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av Boligselskapets betalingsforpliktelser ved mislighold. Enqvist Boligforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Boligselskapet, eierne eller deres rettsetterfølgere, av dette.

Den enkelte må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri seksjonens/andelens andel av lånet. Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonen/andelens/andelens andel av fellesgjelden pr lån.

Eier må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri. Frist for å gi melding om dette er hhv. **1. mai og 1.november.**
Ved innfrielse vil det påløpe ett gebyr som betales av eier og tilfaller forretningsfører

Note 14 Disponible midler

	Regnskap 2025
A. Disponible midler 01.01	**307 098**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	33 621
Avdrag langsiktig gjeld	111 169
C. Disponible midler 31.12	**229 550**
Årets endring i disponible midler	144 790
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	269 794
- Kortsiktig gjeld	40 244
= Disponible midler 31.12	**229 550**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Sameiet Gabelsgate 47 A

Oslo, 26. februar 2026

15014 12055

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2025

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Sameiet Gabelsgate 47 A som viser et overskudd på NOK 33.621.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: larsharald.brinchmann@gmail.com
Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 – Holmenkollen, 0712 Oslo
www.larsharald-brinchmann.no

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

• opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.

• evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

• konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.

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

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

Oslo, 26. februar 2026

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

Sak 3 Fastsettelse av styrets honorar for 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Fastsettelse av styrets honorar for 2025:
Styrets forslag til honorar for 2025 er kr 180 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets honorar for 2025 fastsettes til kr 180 000,-. Styret fordeler honoraret internt.

ENQVIST

Sak 4 Innhenting av kapital til slip av parkett i fellesarealer

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for saken:
På årsmøtet i 2025 ble det vedtatt at styret skulle innhente anbud på slip av parkett i gangene fra 2. etasje og oppover. Pris ble estimert til å ligge på om lag 60 000 kr, men parkett ble ikke slipt da økonomien ikke strakk til.

Styret ønsker å få fullmakt til å innhente kapital for denne jobben fra beboere i sameiet gjennom en kapitalinnkalling som blir fordelt etter eierbrøken.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet gir styret fullmakt til å foreta en kapitalinnkalling til sliping av parkett i fellesarealene. Beløpet fordeles etter eierbrøken og betales som en engangssum per seksjon.

ENQVIST

Sak 5 Innhenting av kapital til oppgradering av lamper i fellesarealer

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for saken:
På årsmøtet i 2025 ble det vedtatt at styret skulle innhente anbud på utskifting av lamper i oppgang. Anbud ble innhentet, men lamper ble ikke byttet da økonomien ikke strakk til. Pristilbudet lå på om lag 100 000kr.

Styret ønsker å få fullmakt til å innhente kapital for denne jobben fra beboere i sameiet gjennom en kapitalinnkalling som blir fordelt etter eierbrøken.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet gir styret fullmakt til å foreta en kapitalinnkalling til finansiering av lamper i fellesarealene. Beløpet fordeles etter eierbrøken og betales som en engangssum per seksjon.

ENQVIST

Sak 6 Budsjett 2026 og økning i felleskostnader

Flertallskrav: Orienteringssak/Alminnelig flertall

Budsjettet for 2026:
Styret har utarbeidet et budsjett for 2026, som er vedlagt innkallingen. Budsjettet viser et overskudd på kr 59 133,-.

Budsjettet forutsetter en økning i felleskostnadene på 10% fra 01.07.2026. Merk at sameiets avdrag ikke er med i budsjettet, da disse føres på lånet, som ligger i balansen.

Budsjettet presenteres i årsmøtet som en orienteringssak.

Budsjett Sameiet Gabelsgate 47 A for 2026

		Budsjett 2026	Regnskap 2025
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	1 453 234	1 351 014
Felleskostnader		**1 453 234**	**1 351 014**
3610	Leieinntekter ikke oppgavepliktig	15 000	15 000
3681	IN-lån innkrevd fra eiere 1	81 300	81 306
3682	IN-lån innkrevd fra eiere 2	96 300	96 292
3763	Kabel-TV og intrnett	64 750	58 812
3764	Bredbånd	108 200	104 040
3900	Andre inntekter	0	260
Andre inntekter		**365 550**	**355 710**
Sum driftsinntekter		**1 818 784**	**1 706 724**
5330	Styrehonorar	180 000	120 000
Styrehonorar		**180 000**	**120 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	25 380	16 920
Andre personalkostnader		**25 380**	**16 920**
6320	Kommunale avgifter	342 000	324 876
Kommunale avgifter		**342 000**	**324 876**
6600	Vedlikehold bygning utv.	30 000	0
6605	Vedlikehold utearealer	10 000	3 839
6610	Vedlikehold bygning innv.	100 000	217 376
6612	Vedlikehold og drift heis	80 000	39 018
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	3 000	0
6620	Vedlikehold VVS	105 000	61 843
6621	Egenandel forsikring	10 000	0
6625	Vedlikehold elektro	5 000	18 549
6644	Vedl./drift fyringsanlegg	15 000	4 906
Vedlikehold		**358 000**	**345 531**
7690	Kabel-TV	64 750	60 108
7691	Internet/ Bredbånd	108 200	104 040
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**172 950**	**164 148**
6340	Strøm fellesanlegg	25 000	22 600
6345	Fyring, olje, fjernvarme	180 000	182 568
6360	Renhold	40 000	67 375
6361	Matter	7 500	7 014
6380	Annen renovasjon	15 000	22 894
6556	NORIK - årslisenser	10 400	9 963
6785	Vaktmestertjenester	41 000	39 456
6791	Dugnad	2 000	224
Driftskostnader		**320 900**	**352 094**
6700	Revisjon	11 960	17 500

Budsjett Sameiet Gabelsgate 47 A for 2026

		Budsjett 2026	Regnskap 2025
6710	Forretningsførsel	82 700	79 100
6711	Ekstra forretningsførsel	2 500	2 475
6713	IN-lån adm.gebyr	12 500	11 925
6714	Andel systemkostnader	3 000	2 900
6716	Nøkkeladministrasjon	1 400	1 438
Honorarer		**114 060**	**115 338**
7500	Forsikringspremie	179 500	172 561
Forsikring		**179 500**	**172 561**
7400	Kontingenter	2 300	2 200
7710	Styreutgifter	2 000	1 700
7711	Dugnader, Tilstelninger	2 000	0
7770	Bankomkostninger	4 000	5 322
7790	Diverse kostnader	1 500	1 343
7797	Øreavrunding	0	-1
Andre kostnader		**11 800**	**10 564**
Sum driftskostnader		**1 704 590**	**1 622 031**
Driftsresultat		**114 194**	**84 693**
Finansinntk. og finanskostn.			
8051	Bankrenter	0	152
8070	Andre finansinntekter	0	14 661
Finansinntekter		**0**	**14 813**
8150	Renter leverandører	0	35
8151	Gjeldsrenter	0	24 111
8152	Gjeldsrenter 2	19 093	41 739
8153	Gjeldsrenter 3	35 968	0
Finanskostnader		**55 061**	**65 885**
Netto finansresultat		**-55 061**	**-51 072**
Årets resultat		**59 133**	**33 621**

ENQVIST

Sak 7 Valg

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Kort om valg i eierseksjonssameier:
Årsmøtet velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges ved særskilt valg.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Normalt gjennomføres valget slik at halvparten av styrets medlemmer er på valg i hvert ordinært årsmøte.

ENQVIST

PROTOKOLL

Ordinært årsmøte

Det ble avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Gabelsgate 47 A
Tid: 10. mars 2026 kl. 18.00
Sted: Konghellegata 3, 0569 Oslo

Konstituering

- 12 seksjoner var representert hvorav 2 seksjoner ved fullmektig. I tillegg møtte forretningsfører Simen Solbu Stangebye fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble godkjent uten merknader.
- Simen Solbu Stangebye ble valgt som møteleder og protokollfører.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Øystein Kværner ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2025**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 33 621,- og en negativ egenkapital på kr 574 729,-, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2025.
   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2025**
   Styrets forslag til honorar for 2025 kommer frem av budsjett for 2026.
   Styrets honorar for 2025 ble fastsatt til kr 180 000,-. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Innhenting av kapital til slip av parkett i fellesarealer**
   Vedtak:
   Årsmøtet vedtok styrets forslag om å slipe parketten i fellesarealene.
   Det innkreves **kr 60 000** i kapital til tiltaket, med en øvre ramme på kr 75 000 dersom kostnadene skulle bli høyere.
   Beløpet fordeles mellom seksjonene etter eierbrøk og innbetales som et engangsbeløp.

   Avstemning:
   Saken ble vedtatt med 3 stemmer mot og 9 stemmer for.

5. Innhenting av kapital til oppgradering av lamper i fellesarealer

Vedtak:

Årsmøtet vedtok styrets forslag om oppgradering av lamper i fellesarealene.
Det innhentes totalt **kr 100 000** i kapital til tiltaket.
Beløpet fordeles mellom seksjonene etter eierbrøk og innbetales som et engangsbeløp.

Avstemning:

Saken ble vedtatt med 3 stemmer mot og 9 stemmer for.

6. Budsjett 2026 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på kr 59 133,- og forutsetter en økning i felleskostnader på 10% fra 01.07.2026.

Budsjettet ble tatt til orientering.

7. Valg

Hele styret var på valg

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Alfred Løvgren	Valgt for 1 år i 2026
Styremedlem:	Erik Walther Svendsen	Valgt for 1 år i 2026
Styremedlem:	Erli Berg Daneshmand	Valgt for 1 år i 2026
Varamedlem:	Kari Eig	Valgt for 1 år i 2026

Styrets leder ble valgt særskilt.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og signert elektronisk.
Møtet ble avsluttet kl. 19.05.

Oslo 10. mars 2026

Simen Solbu Stangebye	**Øystein Kværner**
møteleder	seksjonseier

ENQVIST

FULLMAKTSSKJEMA TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Seksjonseier i **Sameiet Gabelsgate 47 A** gir herved fullmektig rett til å stemme på mine/våre vegne i ordinært årsmøte.

Årsmøtedato
Sett inn dato

Navn på seksjonseier(e)
Navn (blokkbokstaver)

Navn på fullmektig
Navn (blokkbokstaver)

Fullmakten kan gis til én bestemt person og den kan ikke gis til styret som kollegium eller til en juridisk person. Fullmektigen behøver ikke være seksjonseier eller ha noen spesiell tilknytning til sameiet.

Fullmektigen for en seksjonseier har alle de rettigheter som fullmaktsgiveren har på årsmøtet, også til å avgi stemme.

Vi gjør oppmerksom på at fullmakten ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte i en bestemt sak.

Sted og dato	
Sted	Dato

Underskrift	
Seksjonseier(e)	Fullmektig

Signert fullmakt leveres til møteleder i forkant av konstituering av årsmøtet.

Sentralbord:
22 80 95 95 (man. – fre. | 08.30 – 16.00)

E-postadresse:
post@enqvist.no

Nettside:
www.enqvist.no

Postadresse:
Enqvist Boligforvaltning AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 Oslo

HUSORDENSREGLER SEGG 47
(Oppdatert, mars 2018)
Endret etter vedtak i årsmøtet 10.04.2018

- Gårdsrom, trappeoppganger, kjellerganger og gårdens øvrige fellesarealer skal holdes fri for gjenstander som ikke hører hjemme der
- Røyking er forbudt i fellesarealene inne og ute
- Instruksjoner for vaskerom skal overholdes
- Utgangsdører og dører i kjellere skal være låst til enhver tid
- På balkonger skal ikke dørmatter, tøy, tepper etc. ikke ristes eller bankes (bruk bakgården)
- Dusjing og bading, bruk av vaskemaskin eller oppvaskmaskin skal ikke brukes etter klokka 23
- Fyrstikker og bart lys skal ikke brukes i kjeller eller på loft
- Det skal være nattero mellom kl. 23.00 og 07.00
- Vis hensyn når du utøver støyende aktiviteter
- Har du husdyr skal dette meldes til styret
- Skader i leilighetene som beboer mener seg unntatt ansvaret for, skal straks meldes styret
- Barn skal ikke leke eller bruke heisen alene
- Ved oppussingsarbeider skal dette meldes i god tid i forveien ved f.eks. oppslag i inngangspartiet ved postkassene. Ved arbeid i helg bør dette helst skje mellom klokken 11 og 17
- Hensyn skal vises ved festavvikling (i tillegg til at Husordensreglene skal følges)
- Beboer er erstatningspliktig for alle skader som oppstår dersom beboer bryter husordensreglene
- Husholdningssøppel og annet søppel skal ikke oppbevares i kortere eller lengre tid i fellesarealene
- Det er forbud mot parkering i bakgården (vil bli borttauet på eiers egen risiko og kostnad) Unntak for næringsvirksomhet
- Unngå utlufting til felleskorridorer

MOTTATT
07 SEPT 2015

MELDING OM OPPFØRING I GUL LISTE

Byantikvaren ønsker med dette å informere om at deres eiendom er besluttet oppført i Gul liste. Bakgrunnen er at Byantikvarens funkisregistrering i Frogner bydel som ble påbegynt allerede i 2004, men som ble sluttført i perioden 2013-2014. Byantikvaren beklager at denne informasjonen ved en inkurie ikke er blitt sendt ut tidligere.

Byantikvaren arbeider for å bevare et representativt utvalg bygninger og miljøer knyttet til Oslos lange og mangfoldige historie. Dette er et oppdrag vi har fått av byens politikere gjennom Bystyrets melding om kulturminner fra 2003. Gul liste er vårt verktøy i dette arbeidet og inneholder kjente kulturminner og -miljøer med bevaringsverdi i Oslo. Fordi det stadig pågår kartlegging av byen, er Gul liste i kontinuerlig endring.

Hva innebærer det å stå oppført i Gul liste?
I forbindelse med vernevurderingen av deres eiendom er det utarbeide en registrering som inneholder faktaopplysninger om eiendommen, historikk, vernevurdering og formålet med listeføringen. Denne følger vedlagt.

Når Byantikvarens eiendom er besluttet oppført i Gul liste, får den betegnelsen *kommunalt listeført*. For kulturminner av denne vernetypen er det ikke vedtatt juridiske vernebestemmelser. Listeføringen er ikke i seg selv råderettsinnskrenkende, og er derfor ikke å regne som et enkeltvedtak etter forvaltningsloven. Det er kulturminnets verneverdi som kan påvirke saksbehandlingen etter plan- og bygningsloven, ikke oppføringen i Gul liste. For bygninger av denne vernetypen uttaler Byantikvaren seg bare om utvendige endringer. Byantikvarens informasjonsark om Gul liste kan lastes ned her:
http://www.byantikvaren.oslo.kommune.no/informasjonsark_veiledere/

En viktig intensjon med Gul liste er at den skal gi forutsigbarhet i plan- og byggesaks-behandlingen i Oslo kommune. Plan- og byggesaker som berører eiendommer oppført på Gul liste, blir oversendt Byantikvaren for en rådgivende uttalelse. Deretter er det Plan- og bygningsetaten som tar endelig stilling til saken.

Gul liste er tilgjengelig for publikum gjennom nettstedet Kulturminnesøk. I Kulturminnesøk presenteres de registrerte kulturminnene med kart, foto og beskrivelser:
www.kulturminnesok.no.

Byantikvarens tjenester
Dersom det er planer om istandsettings- eller restaureringsarbeider kan eier søke om tilskudd. Byantikvaren har i de siste årene fordelt kommunale tilskuddsmidler til istandsetting av bevaringsverdige kulturminner. Vi kan i noen grad gi praktiske råd om vedlikehold og istand-setting. Ved henvendelse til vårt publikumsmottak, kan man få bistand i enkle saker uten å gjøre en forhåndsavtale. Se våre internettsider for mer informasjon om Byantikvaren, tilskuddsordningen, publikumsmottakets åpningstider og for tilgang til flere informasjonsark om Byantikvarens ulike ansvarsområder: www.byantikvaren.oslo.kommune.no.

Med vennlig hilsen

Hilde Barmen
antikvar

Stedfesting

Fylke: Oslo

Kommune: Oslo



X:260319, Y: 6649992

Beskrivelse

Gabels gate 47 er en funksjonalistisk hjørnegård i seks etasjer fra 1937, tegnet av A. Vejre. Gården har pussede fasader. Butikklokalene i grunnplanetasjen huser per 2013 en kafé. Oppover Gabels gate er den øverste etasjen inntrukket, mens hjørnepartiet mot krysset går helt opp, og har en utkragning med balkonger mot Vestheimgata. Vinduene er skiftet ut i nyere tid, mens døren kan være opprinnelig. Over døren finnes også gatenummer og lyskasse som ser ut til å være originalt.

Klassifisering

Kategori: Bygning

Art: Bygård

Opprinnelig funksjon: Bolig, bosetning

Nåværende funksjon: -

Eiendomsopplysninger

Eiendom		Eier
Kommune: Oslo	**Bruksnavn:**	
Gnr: 211 **Bnr:** 120 **Festenr:** 0 **Seksjonsnr:** 0		

Datering

Datering: 1900 tallet, andre kvartal

Eksakt dato: 1937

Metode: Skriftlig kilde

Kvalitet: Sannsynlig

Vernestatus

Vernetype: Kommunalt listeført

Lovgrunnlag: -

Paragraf: -

Vernedato:

Tinglystdato:

Formål og begrunnelse: Formålet med å oppføre Gabels gate 47 på Gul liste er å bevare en tidstypisk funksjonalistisk murgår som også inngår i et større bygningsmiljø fra samme periode.Kvartalet mellom Bygdøy allé, Frederik Stangs gate, Balders gate, Vestheimgata og Gabels gate er dominert av funksjonalistiske bygårder. Gabels gate 47 ligger i direkte visuell tilknytning til dette kvartalet, som en del av et gatekryss med funksjonalistiske bygninger. Gabels gate 47 har subtil geometri og interessante volumløsninger som gir den et arkitektonisk særpreg. Selv om vinduene er skiftet ut finnes det en del originale detaljer, slik at helheten oppleves som opprinnelig. Den umiddelbare miljøverdien i forbindelse med det helhetlige kvartalet like ved samt gatekrysset, i tillegg til bygårdens arkitektoniske egenverdi, gjør Gabels gate 47 verneverdig.

Om enkeltminne

Hendelser

Bygg

Byggnr: 80493487

Sefrak-ID:

Bygningsstatus: Stående bygning

Revet/Brent/Flyttet:

Matrikkel bygningsstatus: Tatt i bruk (TB)

Matrikkel bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)

Matrikkel adresse: Gabels gate 47

Bebygd areal:

Lengde:

Bredde:

Etasjer: Hus i 5 etasjer og mer

Hovedmateriale: Betong

Arkitekt: A. Vejre

Stilart:

Byggherre:

Byggmester:

Interiørbeskrivelse:

Oppretting og ansvar

Registrert: Fredrik Borgen - 25.08.2014

Ansvarlig organisasjon: Byantikvaren i Oslo

Inntastet: Fredrik Borgen - 10.10.2013

172176 - Bygardsanlegg - Gabels gate 47

Hentet fra Askeladden: 01.09.2015

Stedfesting

Fylke: Oslo

Kommune: Oslo

Gårdsnavn:



X:260319, Y: 6649992

Kulturhistorisk kontekst

Nye arkitekturprinsipper hentet fra den internasjonale modernismen dannet utgangspunkt for den geometrisk enkle utformingen og funksjonsrettede ideologien som lå bak den store utbyggingen av Oslo på 1930-tallet, utført i såkalt funksjonalistisk stil. Funkisarkitekturen satte sitt preg på Bydel Frogner i form av ulike typer boligutbygginger, fra større enhetlige områder via frittstående gårder til innpass i eksisterende kvartalstruktur. Gabels gate 47 ligger i et kryss som domineres av funksjonalistiske bygninger.

Beskrivelse

Gabels gate 47 er en funksjonalistisk bygård som ligger på hjørnet der Gabels gate møter Vestheimgata. Gården er fra 1937 og er tegnet av A. Vejre.

Klassifisering

Kategori: Bebyggelse-Infrastruktur

Art: Bygårdsanlegg

Opprinnelig funksjon: Bolig, bosetning

Nåværende funksjon: Bolig, bosetning

Eiendomsopplysninger

Eiendom	Eier
Kommune: Oslo **Bruksnavn:** **Gnr:** 211 **Bnr:** 120 **Festenr:** 0 **Seksjonsnr:** 0	
Kommune: Oslo **Bruksnavn:** **Gnr:** 211 **Bnr:** 122 **Festenr:** 0 **Seksjonsnr:** 0	

Vernestatus

Vernetype: Kommunalt listeført

Tilhørende enkeltminner

ID	Navn	Kategori	Vernetype	Registrert	Datering
172176-1	Bygård - Gabels gate 47	Bygning	Kommunalt listeført	25.08.2014	1900 tallet, andre kvartal

Om lokalitet

Detaljtype	Tekst
Registreringsprosjekt	Frognerfunkis

Hendelser

Dokumentasjon

Oppretting og ansvar

Registrert: Fredrik Borgen - 10.10.2013

Inntastet: Fredrik Borgen - 10.10.2013

Ansvarlig organisasjon: Byantikvaren i Oslo

Gabels gate 47 211/120

VERNEKRITERIER

Byantikvaren har vurdert anlegget opp mot følgende verdikriterier før oppføring på Gul liste:
(de viktigste verdiene ved anlegget er avmerket)

A. Kunnskapsverdier: dokumentasjons- og kildeverdier	
Arkitekturhistorisk verdi – *om bygningen, anlegget eller miljøet er et bidrag til nasjonal/regional/lokal arkitekturhistorie*	☒
Byggeskikkverdi – *om bygningen utgjør et godt eksempel på nasjonal/regional/lokal byggeskikk i sin periode*	☒
Miljøskapende/-kompletterende verdi – *om bygningen er en viktig del av et større by- eller bygningsmiljø*	☒
Byplan/-strukturerende verdi – *om bygningen inngår i, eller er en følge av viktige historiske byplanmessige grep*	☐
Stilhistorisk verdi – *om bygningen er et særlig interessant eksempel på en epoke- eller områdestil, eller arkitektens stil*	☐
Teknikkhistorisk/håndverkshistorisk verdi – *om bygningen er et særlig interessant eksempel på teknikk eller håndverk*	☐
Bygningshistorisk verdi – *om bygningen viser kulturhistorisk interessant tilbygnings- eller ombygningsskikk, etc.*	☐
Samfunnshistorisk/sosialhistorisk verdi – *om bygningen reflekterer og formidler samfunnshistoriske forhold*	☐
Personalhistorisk verdi – *om bygningen kan knyttes til kjente og/eller viktige personer*	☐
Symbolverdi – *om bygningen er knyttet til nasjonale/regionale/lokale viktige funksjoner, hendelser eller begivenheter*	☐
B. Opplevelsesverdier	
Arkitektonisk verdi – *om bygningen har høye estetiske, og/eller romlige kvaliteter*	☐
Kunsterisk verdi – *om bygningen har kunstnerisk utsmykning og/eller håndverksdetaljer av høy kvalitet*	☐
Identitetsskapende verdi – *om bygningen er viktig for historien om et by- eller lokalmiljø*	☐
Kontinuitetsskapende verdi – *om bygninger er én av få eldre bygninger i et lokalmiljø*	☐
Nysgjerrighetsskapende verdi – *om bygningens plassering, utforming eller historie er svært spesiell*	☐
C. Forsterkende faktorer	
Autentisitet/ekthet – *om bygningen har bevart forholdsvis mye av originale bygningsvoluner og -detaljer*	☐
Pedagogisk/historiefortellende potensial – *om bygningen er særlig egnet for formidling av kunnskap og opplevelse*	☐
Representativitet – *om bygningen er en tydelig representant for en større gruppe (eksisterende eller forsvunne) bygninger*	☒
Sjeldenhet – *om bygningen enten er av en sjelden type, eller er én av bare få bevarte av en type*	☐
God teknisk tilstand – *om bygningen ikke har åpenbare strukturelle svakheter eller tekniske mangler*	☒
Brukbarhet – *om bygningen er godt egnet for opprinnelig eller ny bruk uten å gjøre endringer som svekker verneverdiene*	☒

....

dato forslagstiller (signatur)

godkjent:

25.8.2014 Janne Wilberg

dato Janne Wilberg (signatur)
byantikvar

Oslo kommune
Byantikvaren

Informasjonsark

Byantikvarens GULE LISTE



Kartutsnitt av 1800-talls murbebyggelse.

Kgl.res. 31.08.2001
«Det er knyttet store nasjonale kulturminneinteresser til Oslo som landets hovedstad. Kulturminnene og kulturmiljøene i Oslo er stadig utsatt for press ved planer om utbygging. Det er derfor viktig å ta vare på byens overordnede trekk, kulturmiljøer og enkeltobjekter. Dette gjelder store deler av sentrum og indre by. I sentrum gjelder dette særlig områdene rundt Slottet, Karl Johans gate, Rådhuset, Akershus festning, Kvadraturen og Hammersborg. I indre by for øvrig gjelder det Gamlebyen med Ekebergskråningen, områdene langs Akerselva, samt byens unike og homogene murgårdsbebyggelse fra 1800-tallet. Utviklingen i disse områdene vil måtte ta hensyn til de antikvariske og historiske interessene som knytter seg til dem.»

Lov om kulturminner

§ 4 Automatisk fredete er kulturminner datert før 1537, og byggverk fra perioden 1537–1649 dersom ikke annet er bestemt av vedkommende myndighet
§ 15 Fredete bygninger, anlegg osv. fra nyere tid
§ 19 Fredet område rundt et fredet kulturminne
§ 20 Fredet kulturmiljø
§ 22A Fredet byggverk/anlegg i statens eie

Byantikvarens Gule liste er en oversikt over registrerte verneverdige kulturminner og kulturmiljøer i Oslo. Registerets fremste funksjon er å gi informasjon om hvor det foreligger erkjente og prioriterte verneinteresser. I Gul liste er det registrert flest bygninger og bygningsmiljøer, men listen inneholder også en svært mangfoldig samling kulturminner.

I sin nåværende form foreligger "listen" både som database og digitalt kartverk. Den er et nyttig og effektivt redskap til informasjon blant annet overfor eiere, tiltakshavere og planleggere.

Byantikvarens virkeområde begrenser seg til de faste kulturminnene og -miljøene, det vil si sporene i landskapet. Gul liste gir ikke det fulle og hele bildet av Oslos verneverdier, og listen må ikke tolkes dithen at bare registrerte kulturminner- og miljøer har antikvarisk verneverdi. Holdninger til hva som er verneverdig endrer seg over tid, og listen er derfor i kontinuerlig endring. Gul liste ajourføres fortløpende, både med tilføyelser og strykninger.

Ca. 7900 eiendommer er per mai 2008 oppført på Gul liste. Av disse er over 75 prosent lokalisert i indre by, det vil si det historiske, urbane Oslo.

I 1992 ble de nasjonale verneinteressene knyttet til murgårdsbebyggelsen (siste halvdel av 1800-tallet) påpekt ved kongelig resolusjon (fornyet i august 2001). Denne bebyggelsen er registrert i Gul liste.

Hva innebærer det at eiendommen står på Gul liste?
Konsekvensene av å stå på Gul liste avhenger av hvilken vernekategori kulturminnet er plassert i. Vernekategoriene kan synes mange, men oppføringene kan deles inn i tre hovedkategorier. De er enten formelt *fredet* eller formelt *vernet*, eller de er vurdert som *bevaringsverdige* av Byantikvaren. De fredete kulturminnene har de klareste begrensningene, og for nyere fredninger er disse nedfelt i fredningsbestemmelsene. For kulturminner som er regulert til bevaring, er det reguleringsbestemmelsene som setter rammene for hvilke tiltak som godkjennes. For de oppføringene i listen som ikke har formelt vern, kategorien *bevaringsverdig*, eksisterer det ingen juridisk bindende bestemmelser.

Fredet
At et kulturminne er fredet betyr at det er underlagt kulturminneloven. Det finnes ulike paragrafer i loven til bruk for ulike typer kulturminner og -miljøer. Fredning vedtas av staten ved Riksantikvaren og gir kulturminnet et sterkt vern. Ved nyere fredningsvedtak vil det foreligge detaljerte fredningsbestemmelser. Det er da lett å skaffe seg oversikt over hva fredningen innebærer. Normalt vil en fredning omfatte både interiør og eksteriør. Ved ønske om inngrep i f.eks. fredete bygninger må tiltakshaver søke Byantikvaren om dispensasjon fra fredningen. Alt arbeid utover vanlig vedlikehold er søknadspliktig. Vedlikehold tolkes her strengt slik at f. eks. skifte av malingstype krever dispensasjon. Se eget informasjonsark om fredete anlegg.

Byantikvaren

Besøksadresse:	Maridalsveien 3
Postadresse:	Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 Oslo
E-postadresse:	postmottak@bya.oslo.kommune.no
Internettadresse:	www.byantikvaren.oslo.kommune.no
Telefoner:	
Oslo kommunes sentralbord	02180
Byantikvarens publikumsservice	23 46 02 95
Faks:	23 46 02 51
Åpningstider:	Arkiv kl. 09.00 – 15.00
	Resepsjon: kl. 08.00 – 15.30
	Kundemottak tirsdag - fredag kl. 09.00 – 15.00

Vernet

Regulert til spesialområde bevaring

Dette er kommunens fremste mulighet til å beskytte verneverdige kulturminner- og miljøer. Regulering til spesialområde bevaring skjer i henhold til plan- og bygningslovens § 25.6. For hvert spesialområde er det utarbeidet et sett med reguleringsbestemmelser som fastsetter bruk, setter grensene for hva som kan tillates av endringer på eksisterende bebyggelse, og hva slags nybygg som eventuelt kan oppføres innenfor området. I Oslo vedtas reguleringssaker av bystyret.

Statlige og kommunale vedtak

Intensjonen bak disse vedtakene er å sikre vern tilsvarende fredning eller regulering til spesialområde bevaring uten å gå til formell fredningssak:

1. Statlige bygninger kan være «administrativt fredet». Det vil si at Riksantikvaren har vurdert bygningen til å være i fredningsklasse uten at formell fredning er gjennomført. Saker vedrørende disse behandles av Riksantikvaren.
2. Kommunalt vedtak kan stadfeste at kulturminnet er verneverdig eller i fredningsklasse uten at formell regulering eller fredning er gjennomført.

Bevaringsverdig

Denne betegnelsen brukes om bygninger, miljøer og andre kulturminner som Byantikvaren anser som verneverdige, selv om det ikke er fattet et formelt vernevedtak. Vern er hjemlet i §§ 74.2 og 92 i plan- og bygningsloven.

Saksgang

Etter gjeldende rutiner oversender Plan- og bygningsetaten saker som berører adresser på Gul liste til Byantikvaren. Byantikvaren avgir en rådgivende uttalelse til saken, og saken sendes tilbake til Plan- og bygningsetaten for sluttbehandling. Byantikvaren legger særlig vekt på å opprettholde kvalitetene i husets hovedform og fasader, spesielt de som vender mot vei, gate eller annet offentlig rom.

Nyoppføringer i Gul liste

Forslag om nyoppføringer eller strykninger i Gul liste skal være skriftlig begrunnet og dokumentert. Eiere blir skriftlig informert dersom eiendommen blir oppført i Gul liste, ved større listeføringer benyttes kunngjøringer.

Byantikvarens Gule liste er lagt ut på internett, se vår hjemmeside www.bya.oslo.kommune.no. Ta gjerne kontakt dersom du har spørsmål, opplysninger eller finner feil i vår Gule liste.

Plan- og bygningsloven § 25.6
«Spesialområder: herunder... områder med bygninger og anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares...»



Typisk 1800-talls murgårdsbebyggelse.

Plan- og bygningsloven § 74.2
«Skjønnhetsparagrafen»
«Kommunen skal se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak etter denne lov skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret.»

Plan og bygningsloven § 92
«Ved endring av bestående byggverk og ved oppussing av fasade gjelder § 74.2 tilsvarende. Kommunen skal se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart.»

172177-1 - Bygård - Gabels gate 47B

Hentet fra Askeladden: 01.09.2015

Stedfesting

Fylke: Oslo

Kommune: Oslo



X:260346, Y: 6649969

Beskrivelse

Gabels gate 47B er en funksjonalistisk bygård i seks etasjer fra 1940, tegnet av A. Vejre. Øverste etasje er trukket inn med takterrasse. Fasaden mot Vestheimgata er artikulert med utkragninger og balkonger, mens baksiden har en rytme av skrå utkragninger avsluttet med balkonger. Vinduene er skiftet i nyere tid.

Klassifisering

Kategori: Bygning

Art: Bygård

Opprinnelig funksjon: Bolig, bosetning

Nåværende funksjon: Bolig, bosetning

Eiendomsopplysninger

Eiendom	Eier
Kommune: Oslo **Bruksnavn:** **Gnr:** 211 **Bnr:** 121 **Festenr:** 0 **Seksjonsnr:** 0	

Datering

Datering: 1900 tallet, andre kvartal

Eksakt dato: 1940

Metode: Skriftlig kilde

Kvalitet: Sannsynlig

Vernestatus

Vernetype: Kommunalt listeført

Lovgrunnlag: -

Paragraf: -

Vernedato:

Tinglystdato:

Formål og begrunnelse: Formålet med å oppføre Gabels gate 47 B på Gul liste er å bevare en tidstypisk funksjonalistisk murgård som også er del av et større bygningsmiljø fra samme periode.Kvartalet mellom Bygdøy allé, Frederik Stangs gate, Balders gate, Vestheimgata og Gabels gate er dominert av funksjonalistiske bygårder. Gabels gate 47 B ligger i direkte tilknytning til dette kvartalet som en del av et gatekryss med funksjonalistiske bygninger. Det arkitektoniske særpreget ved Gabels gate 47 B er spesielt knyttet til balkongløsningene på baksiden. Selv om vinduene er skiftet oppleves helheten som opprinnelig. Den umiddelbare miljøverdien i forbindelse med det helhetlige kvartalet og gatekrysset like ved, i tillegg til bygårdens arkitektoniske egenverdi, gjør Gabels gate 47 verneverdig.

Om enkeltminne

Hendelser

Bygg

Byggnr: 80493495

Sefrak-ID:

Bygningsstatus: Stående bygning

Revet/Brent/Flyttet:

Matrikkel bygningsstatus: Tatt i bruk (TB)

Matrikkel bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)

Matrikkel adresse: Gabels gate 47 B

Bebygd areal:

Lengde:

Bredde:

Etasjer: Hus i 5 etasjer og mer

Hovedmateriale: Betong

Arkitekt: A. Vejre

Stilart:

Byggherre:

Byggmester:

Interiørbeskrivelse:

Oppretting og ansvar

Registrert: Fredrik Borgen - 25.08.2014

Ansvarlig organisasjon: Byantikvaren i Oslo

Inntastet: Fredrik Borgen - 10.10.2013

172177 - Bygardsanlegg - Gabels gate 47B

Hentet fra Askeladden: 01.09.2015

Stedfesting

Fylke: Oslo

Kommune: Oslo

Gårdsnavn:



X:260346, Y: 6649969

Kulturhistorisk kontekst

Nye arkitekturprinsipper hentet fra den internasjonale modernismen dannet utgangspunkt for den geometrisk enkle utformingen og funksjonsrettede ideologien som lå bak den store utbyggingen av Oslo på 1930-tallet, utført i såkalt funksjonalistisk stil. Funkisarkitekturen satte sitt preg på Bydel Frogner i form av ulike typer boligutbygginger, fra større enhetlige områder via frittstående gårder til innpass i eksisterende kvartalstruktur. Gabels gate 47B ligger koblet med Gabels gate 47 og et gatekryss med funksjonalistiske bygninger.

Beskrivelse

Gabels gate 47 B er en funksjonalistisk bygård som ligger langs Vestheimgata, koblet med Gabels gate 47 i hjørnet mot Gabels gate og med kortside ut mot Frognerveien. Gården er fra 1940 og er tegnet av A. Vejre.

Klassifisering

Kategori: Bebyggelse-Infrastruktur

Art: Bygårdsanlegg

Opprinnelig funksjon: Bolig, bosetning

Nåværende funksjon: Bolig, bosetning

Eiendomsopplysninger

Eiendom	Eier
Kommune: Oslo **Bruksnavn:** **Gnr:** 211 **Bnr:** 120 **Festenr:** 0 **Seksjonsnr:** 0	
Kommune: Oslo **Bruksnavn:** **Gnr:** 211 **Bnr:** 121 **Festenr:** 0 **Seksjonsnr:** 0	

Vernestatus

Vernetype: Kommunalt listeført

Tilhørende enkeltminner

ID	Navn	Kategori	Vernetype	Registrert	Datering
172177-1	Bygård - Gabels gate 47B	Bygning	Kommunalt listeført	25.08.2014	1900 tallet, andre kvartal

Om lokalitet

Detaljtype	Tekst
Registreringsprosjekt	Frognerfunkis

Hendelser

Dokumentasjon

Oppretting og ansvar

Registrert: Fredrik Borgen - 10.10.2013

Inntastet: Fredrik Borgen - 10.10.2013

Ansvarlig organisasjon: Byantikvaren i Oslo

VEDTEKTER
FOR SAMEIET GABELS GATE 47A

Vedtatt i årsmøte
Den 20.03.2019
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Gabels gate 47A, og har gårdsnummer 211 og bruksnummer 120 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 23.05.1985.

Sameiet består av 29 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak tinglyst den 23.05.1985.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.4. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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.

2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

De kostnader som faktureres sameiet med like deler per seksjon kan styret vedta skal dekkes av seksjonseierne med like deler.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet 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 har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i

bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

5.6. Fellesregler om forsikringsskader

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

6. MISLIGHOLD

6.1. 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. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. 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.

7.2. Ordinært årsmøte

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.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet 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.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte.

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsrapport
b) behandle og eventuelt godkjenne regnskap for foregående kalenderår
c) fastsette styrets honorar for foregående kalenderår
d) velge styremedlemmer
e) valg av revisor når det er nødvendig

Årsberetning, 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.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede 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.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. 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.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. 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 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

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

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

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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.

Protokollen skal inneholde opplysninger om hvor mange som er tilstede, fullmakter, og andre som er til stede. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer (minimum 3, inklusive styreleder) og 1 varamedlem.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen. Forretningsfører skal ha kopi av styrets protokoll.

8.4. 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.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet.

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. 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.

8.6. 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.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Sameiet forpliktes av styreleder og et styremedlem i fellesskap, eller to styremedlemmer i fellesskap.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren 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.

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsrapport i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

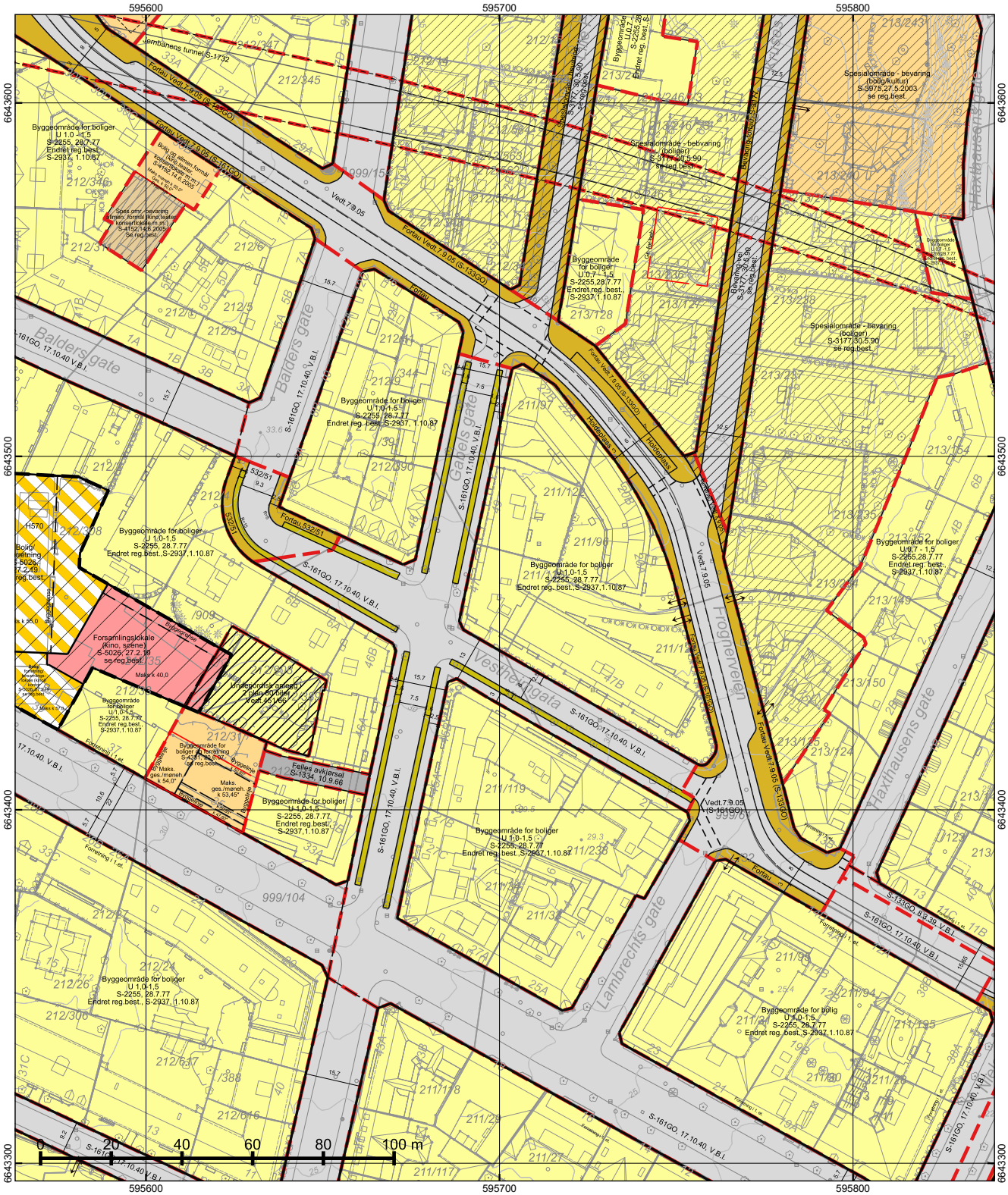
Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

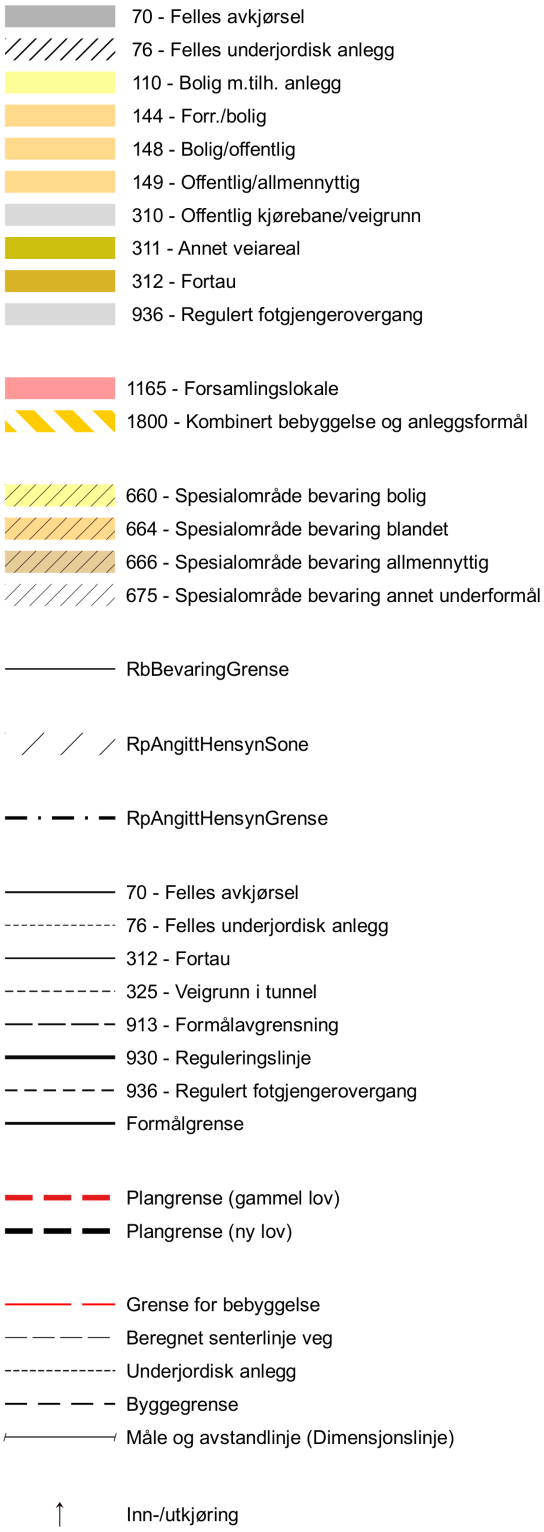
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

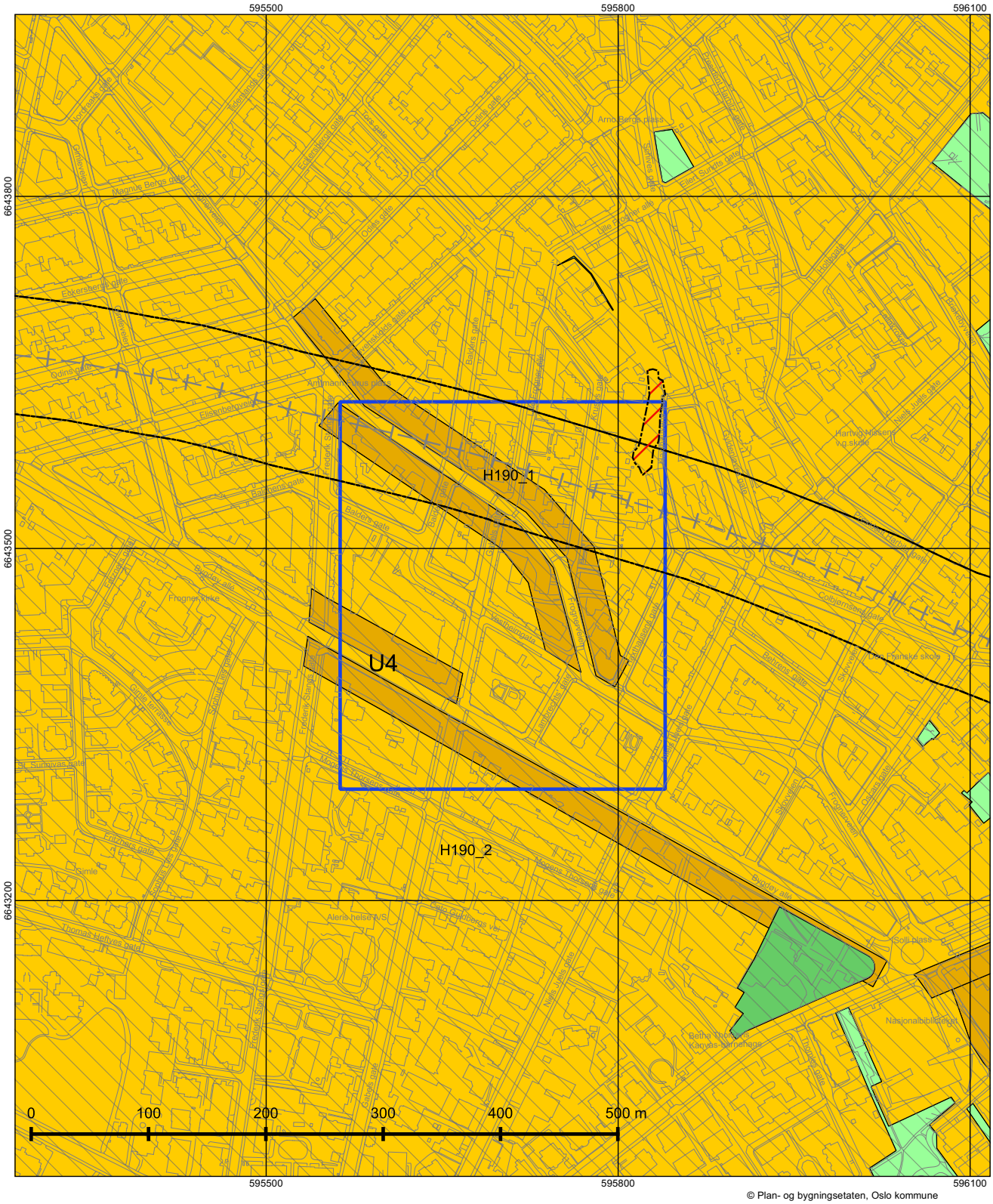
PlottID/Best.nr: 157631/ 86532541
Deres ref.:
Adresse: Gabels gate 47
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/120

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157631/86532541
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Pia Eriksson
GABELS GATE 47

Dato: 11.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532541
9196519

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.211 BNR. 120

Vi viser til bestilling av 20260511 for GABELS GATE 47.

GNR. 211 BNR. 120

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.09.1884.

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

521 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


595700
6643500
6643450
6643400
Gabels gate
Vestheimgata
212/9
/344
52
50
212/7
/391
212/390
48
49
211/97
22B
22A
19
211/122
20B
211/96
20A
47
211/120
46B
46A
45B
45A
4
211/119
47B
2
27B
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 11.05.2026 Målestokk 1: 500

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

S-161GO

Vestre bydel I. Regulering av området mellom bygrensen, Solheims- gatas forlengelse, Halvdan Svartes gate, Frognerveien, Niel Juels gate, Bygdøy Alle, Observatoregata, Parkveien, Munkedamsveien, Filipstadveien, fjorden og bygrensen

Vedtaksdato: 17.10.1940
Vedtatt av: Arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 194000560
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Med unntak kv. Drammensvn., Solligt.,Thomles gt. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: 2983, 42293, 53251, 22853, 54658, 34079, V260778, V070905, V160746, V100745, V280904, V130306, V210599, V080610

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.
B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
   1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
   2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
   3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
   4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene om kring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.
Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.
Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e.murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder. Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929.
Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler. Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn
5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Tinglysingsstempel DAGBOKFØRT

23.MAI 85 029226

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Fell kopi
PER OWING
Hr. advokat

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 211	Bnr. 120	Fnr.	Kommune Oslo
2. Eier	Navn: Peter F. Schilling Trinelise Svarre			Fødselsdato (dag, mnd., år)
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [X] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). Se brev av 4/10-1984 fra Oslo kommune, Boligetaten eller [ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner = 190809
1	2	3	1	2	3
1	N	3915	21	B	7819
2	B	8525	22	B	8225
3	B	3251	23	B	3251
4	B	8294	24	B	8294
5	B	5921	24	B	5061
6	B	7819	26	B	7959
7	B	8525	27	B	6607
8	B	3251	28	B	3510
9	B	8294	29	B	7222
10	B	5061	30	B	410.5
11	B	7819	31		
12	B	8525	32		
13	B	3251	33		
14	B	8294	34		
15	B	5061	35		
16	B	7819	36		
17	B	8525	37		
18	B	3251	38		
19	B	8294	39		
20	B	5061	40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		190809

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Sameiet skal ha panterett for kr. 10.000,- i hver seksjon for økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Denne panterett har prioritet etter 80% av lånetakst. Panteretten er uten opptrinnsrett.

Bygningen har ikke loft.

Dato

Sted

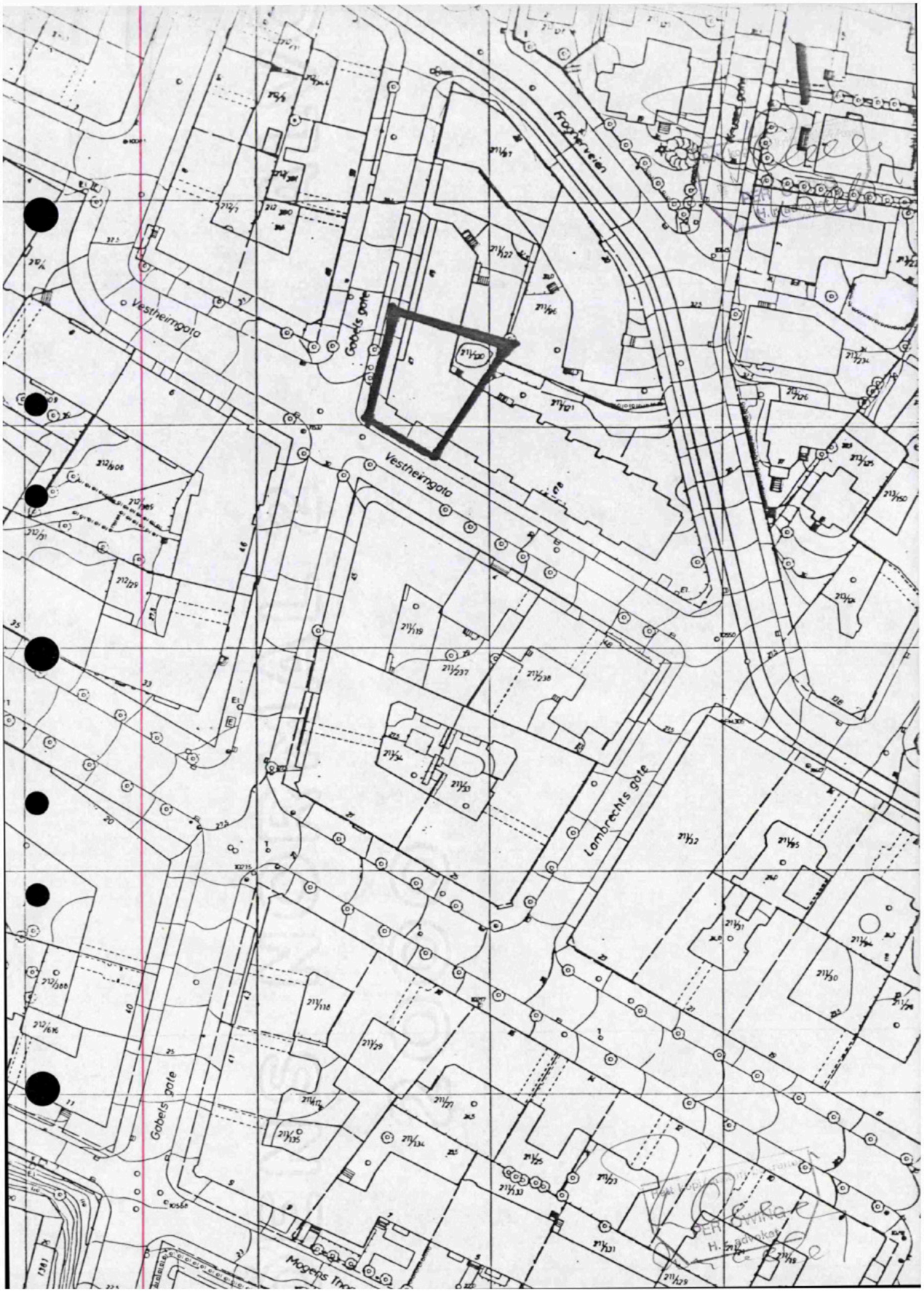
Hjemmelshaver(ne)s underskrift

For Trinelise Svarre og Peter Fr. Schilling iflg.flm.

Per Owing
H.r. advokat

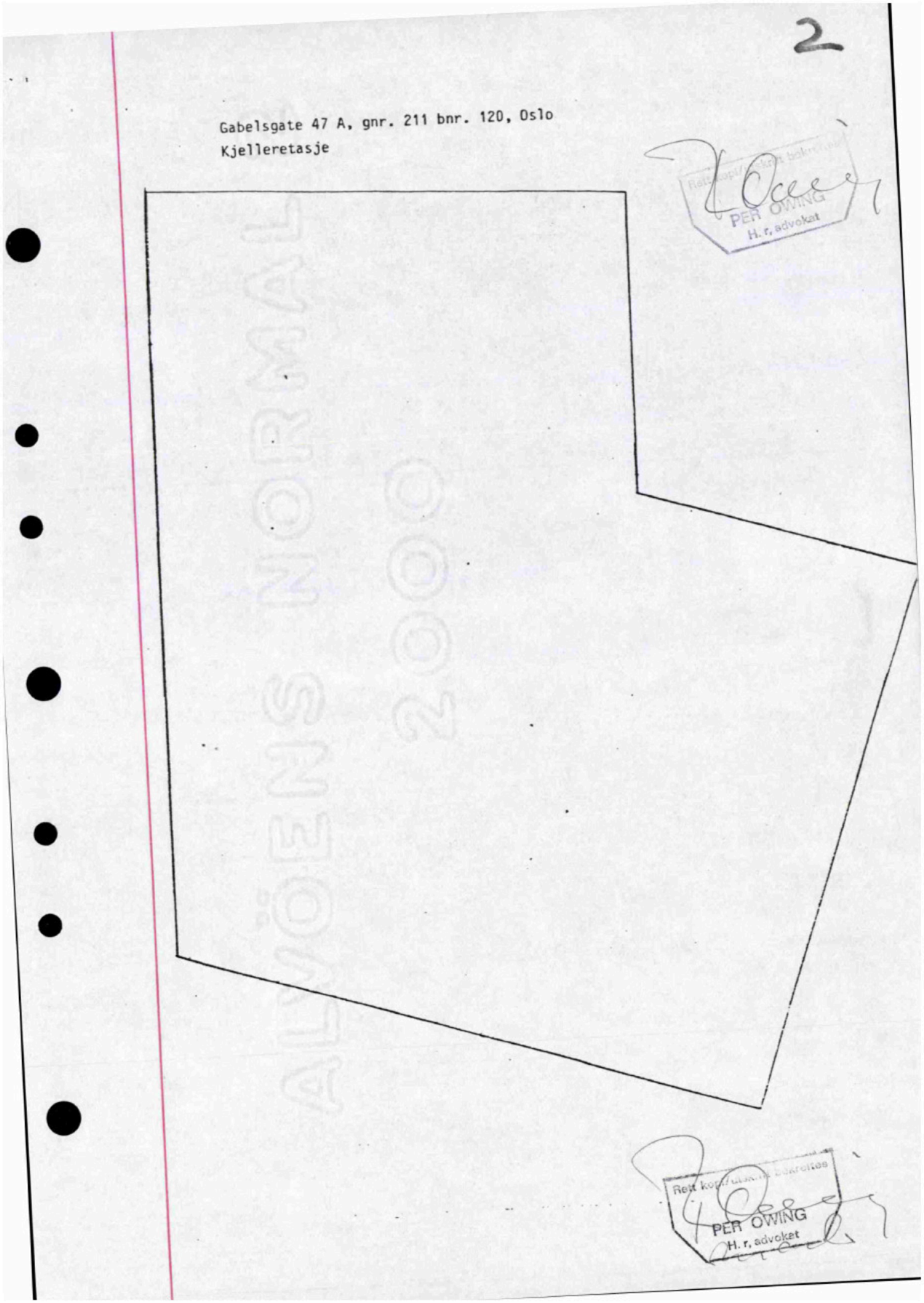
Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
H.r.advokat Per Owing	Tollbodgt. 25, 0157 Oslo 1	426788


Frognerveien
Vestheimgata
Gabels gate
Vestheimgata
Lombrechts gate
Gabels gate

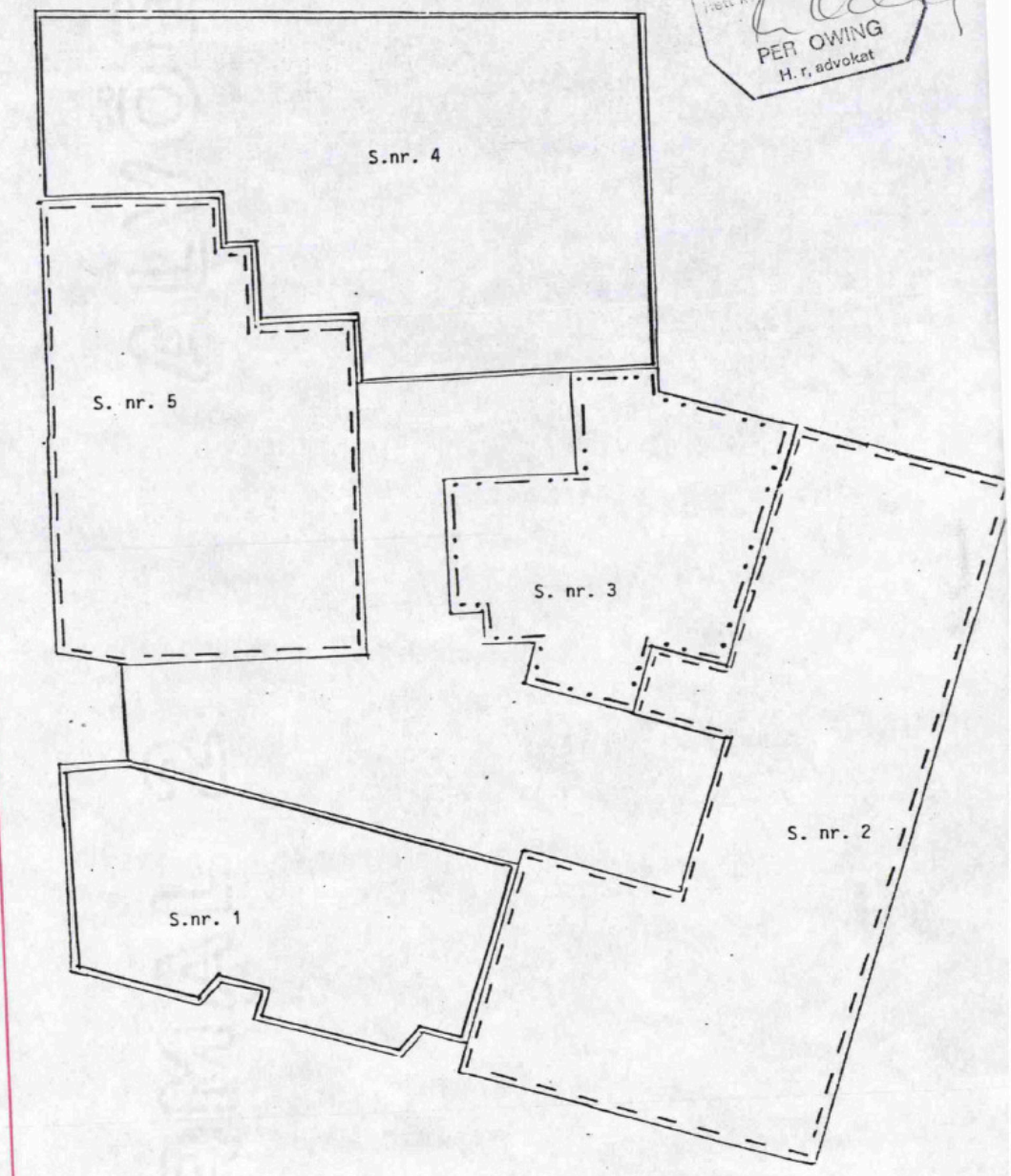
2

Gabelsgate 47 A, gnr. 211 bnr. 120, Oslo
Kjelleretasje



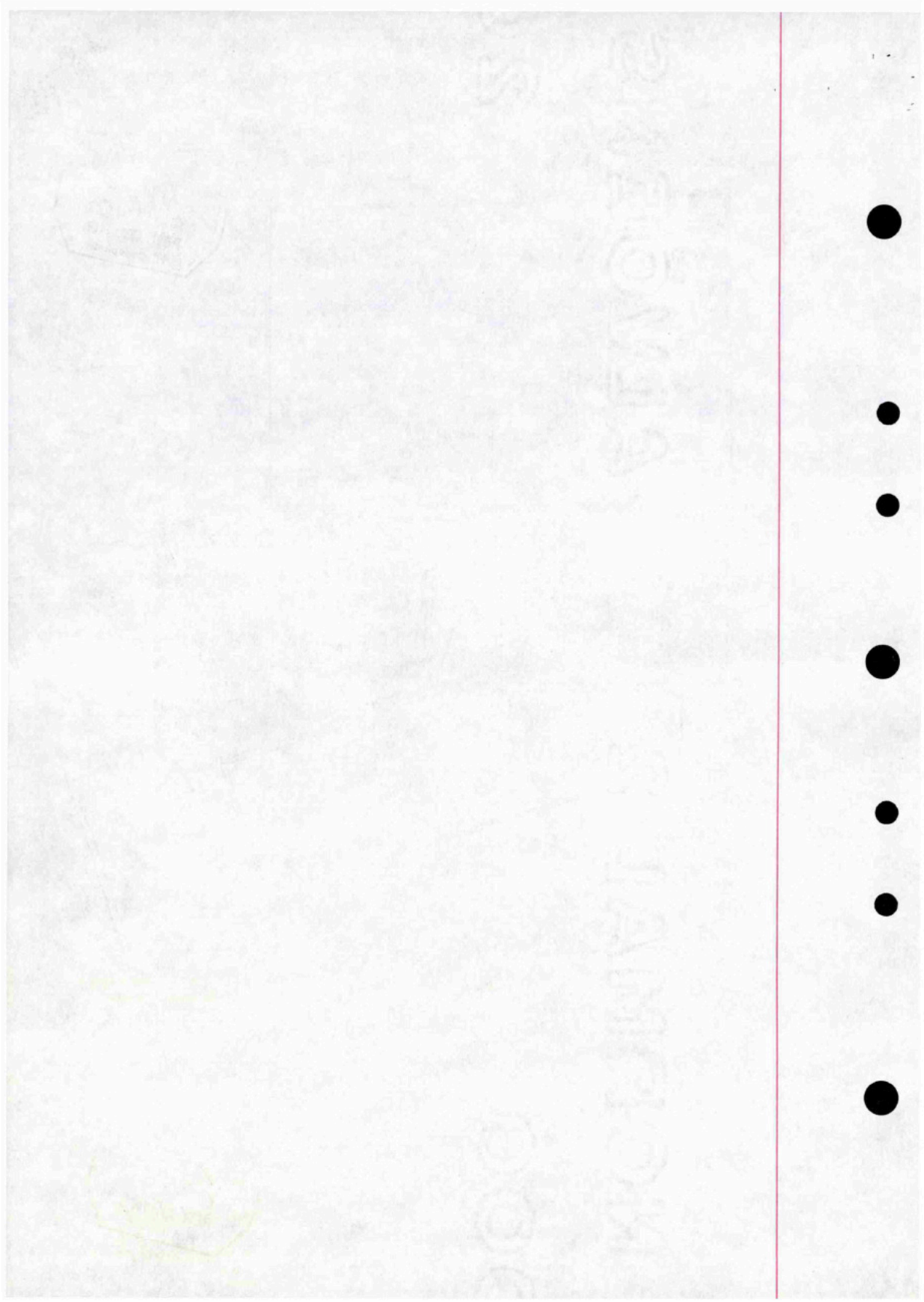
3

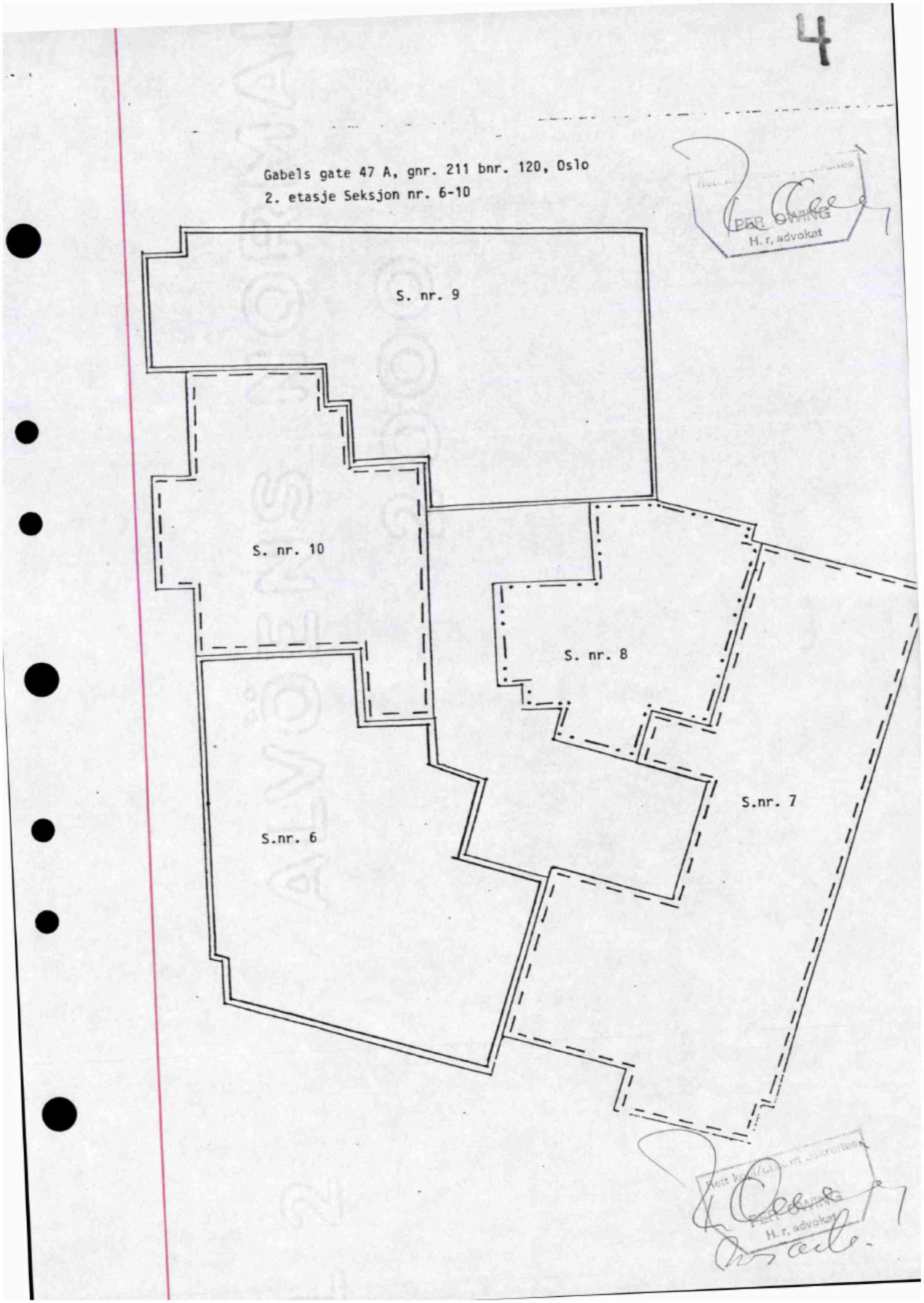
Gabels gate 47 A, gnr. 211 bnr. 120, Oslo
1. etasje Seksjon nr. 1-5



PER OWING
H. r. advokat

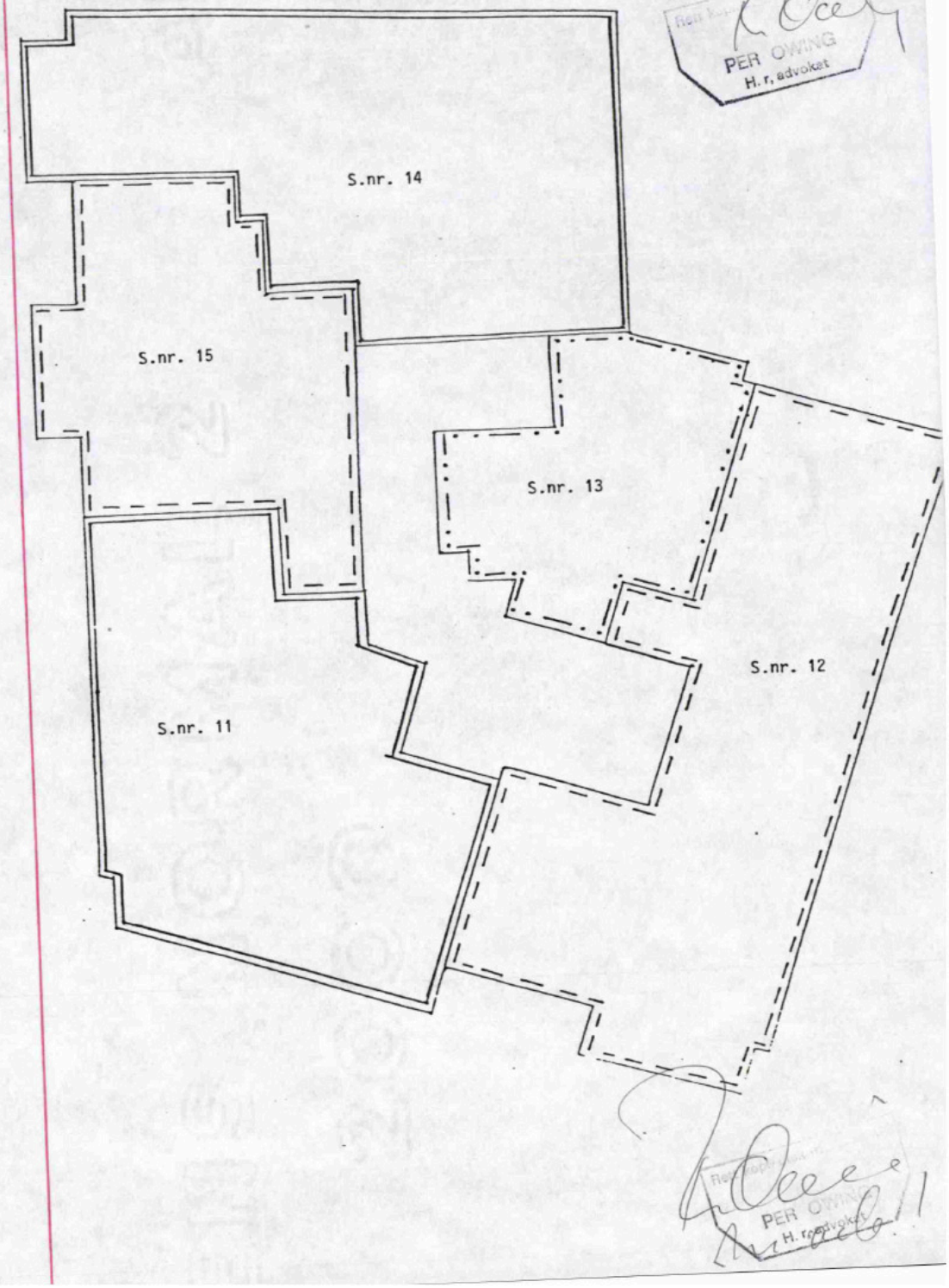
PER OWING
H. r. advokat



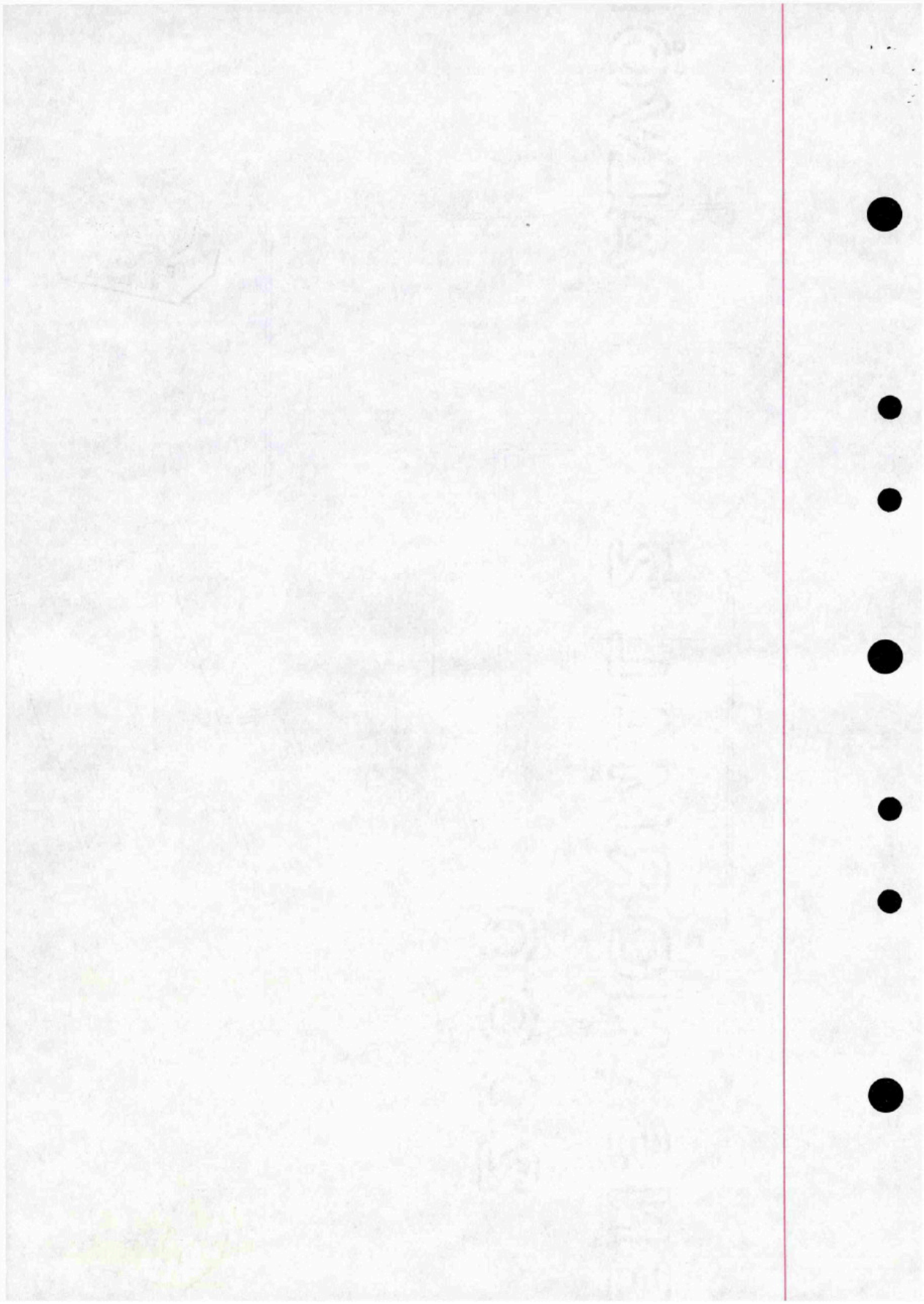

4
Gabels gate 47 A, gnr. 211 bnr. 120, Oslo
2. etasje Seksjon nr. 6-10
PER ØWING
H. r. advokat
S. nr. 9
S. nr. 10
S. nr. 8
S.nr. 7
S.nr. 6
PER ØWING
H. r. advokat

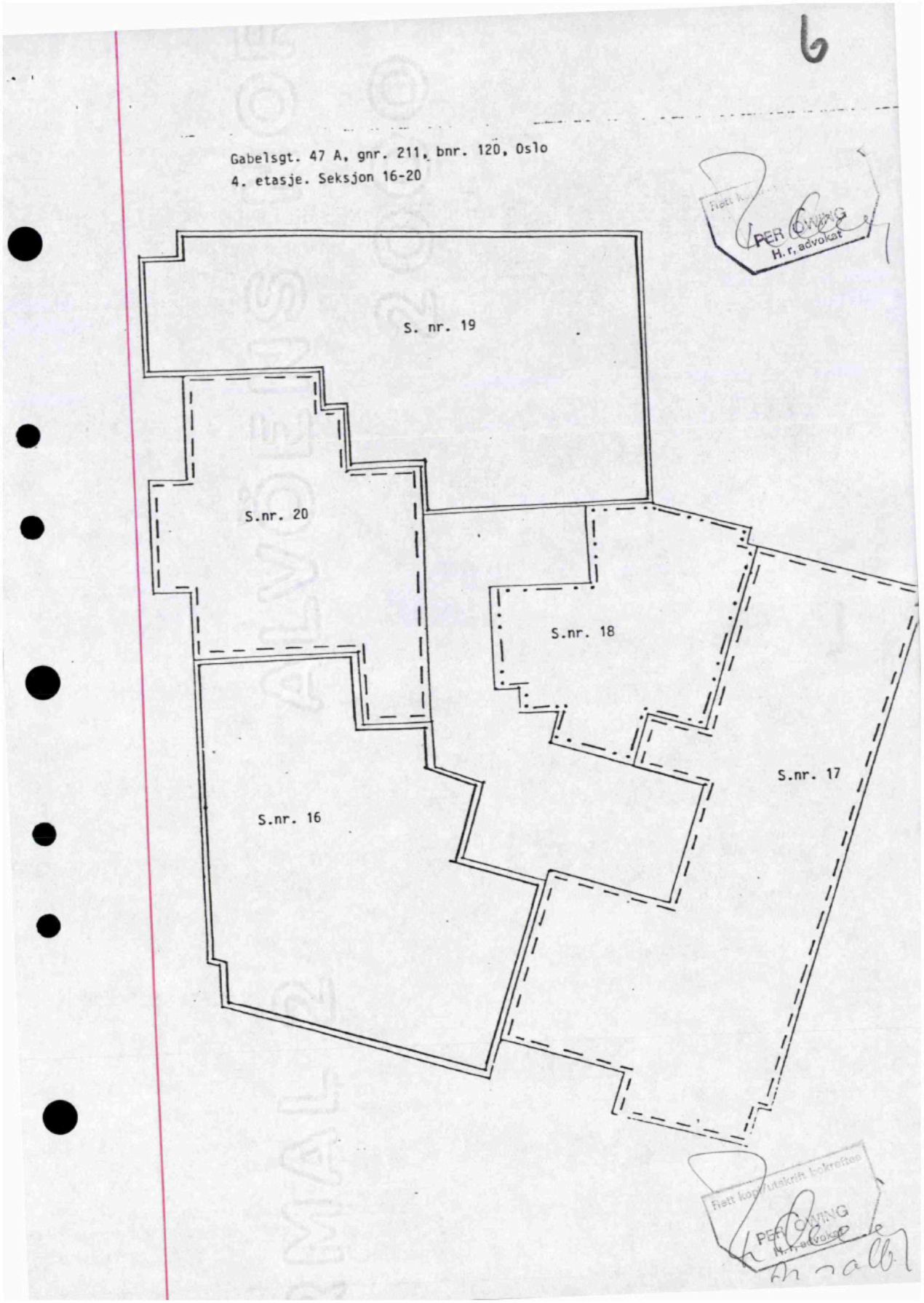
5

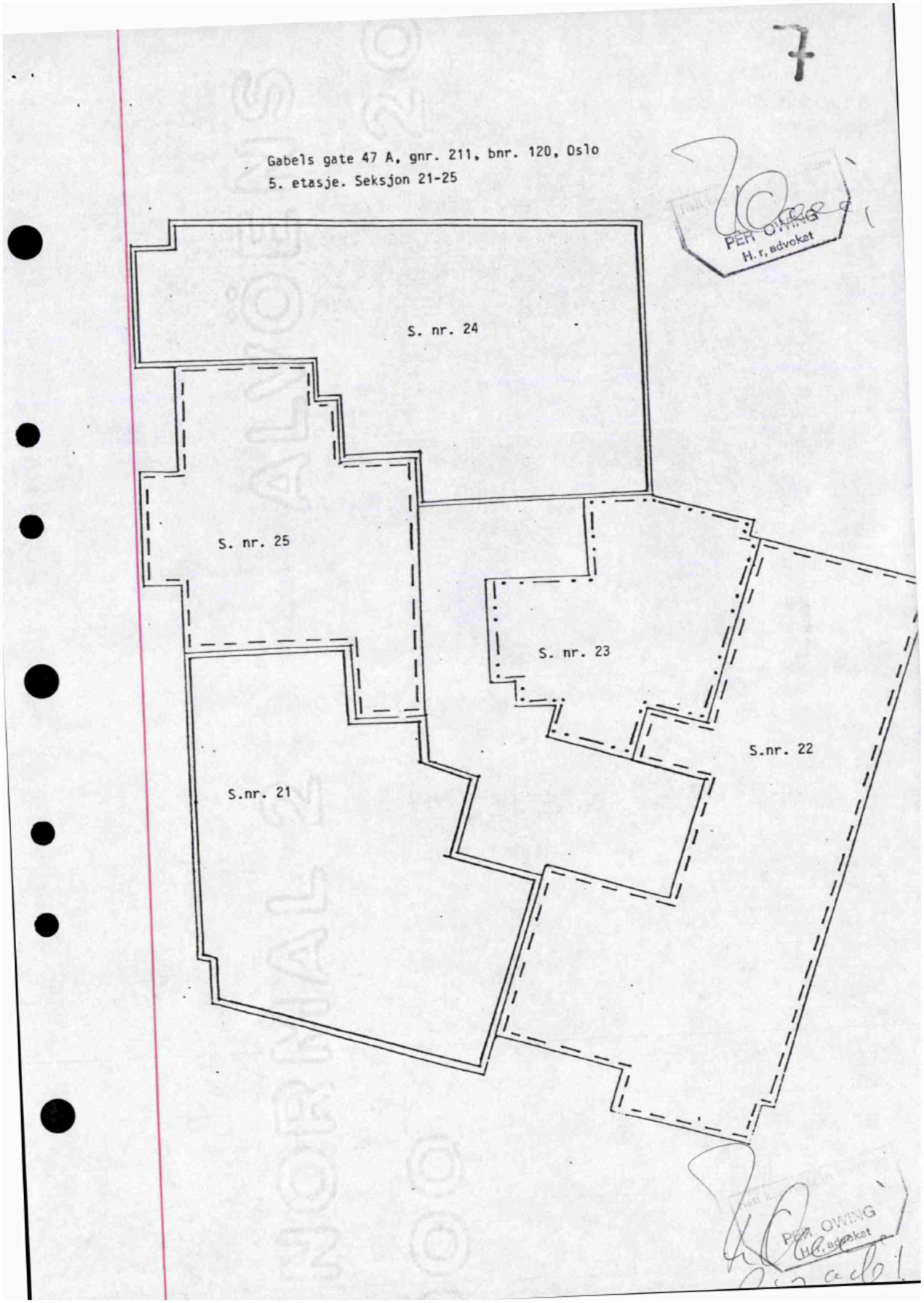
Gabelsgt. 47 A, gnr. 211, bnr. 120, Oslo
3. etasje. Seksjon nr. 11-15



PER OWING
H.r. advokat

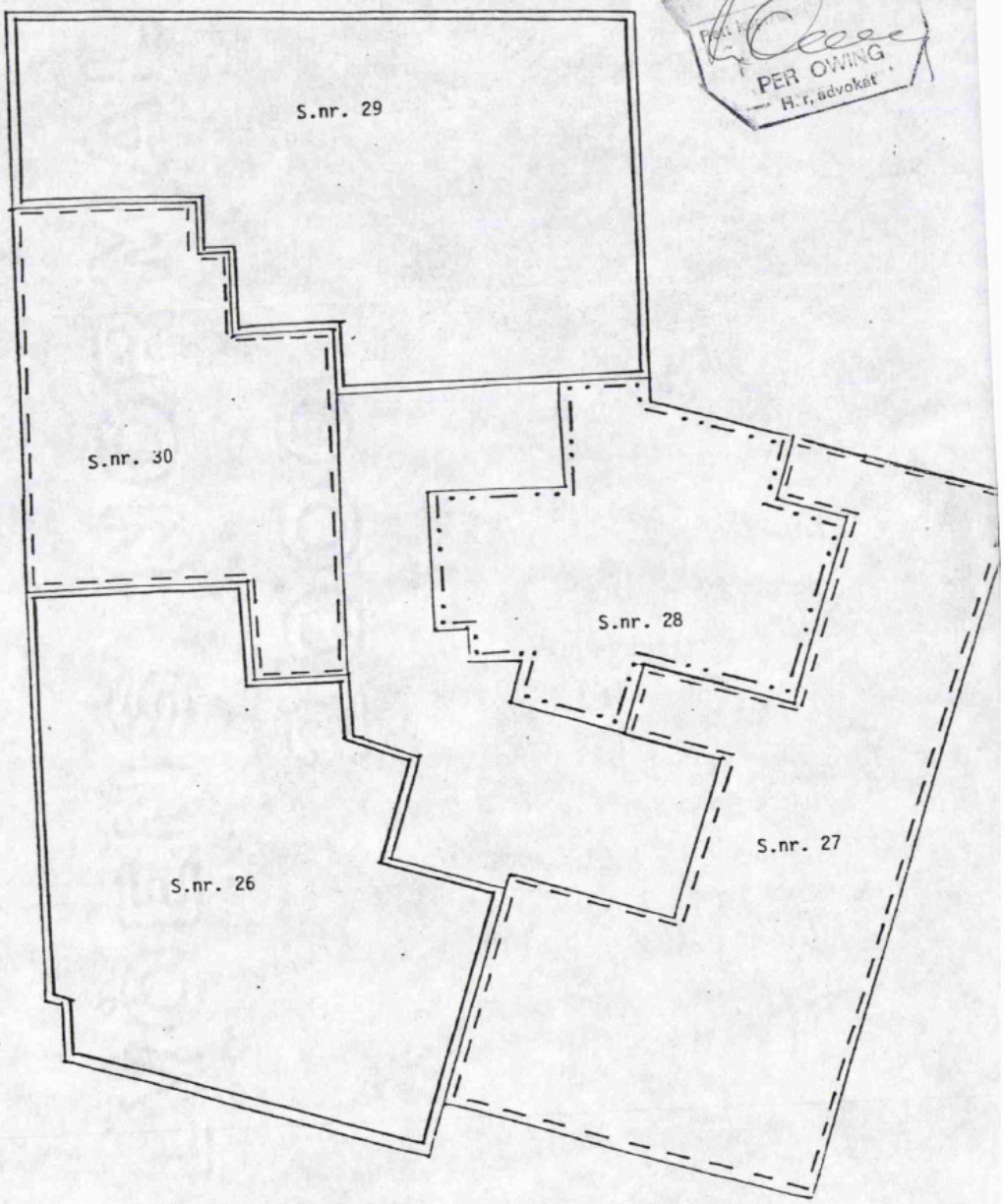



6
Gabelsgt. 47 A, gnr. 211, bnr. 120, Oslo
4. etasje. Seksjon 16-20
S. nr. 19
S.nr. 20
S.nr. 18
S.nr. 17
S.nr. 16


7
Gabels gate 47 A, gnr. 211, bnr. 120, Oslo
5. etasje. Seksjon 21-25
PER OWING
H. r. advokat
S. nr. 24
S. nr. 25
S. nr. 23
S.nr. 22
S.nr. 21
PER OWING
H.r. advokat

8

Gabelsgt. 47 A, gnr. 211, bnr. 120, Oslo
6. etasje. Seksjon nr. 26-30



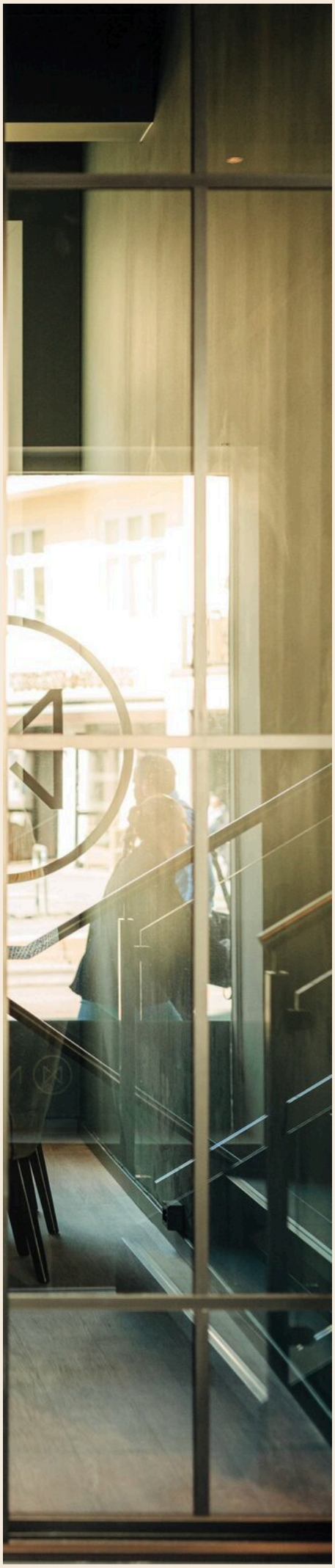
PER OWING
H.r. advokat

PER OWING
H.r. advokat

Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger.
Våre meglere hjelper deg med å finne den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.



Vækerøveien 203c, 0701 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 22-0074/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gabels gate 47 0262 OSLO
Matrikkel: Gnr 211, bnr 120, snr 5 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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: _____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Joakim Swartling
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
j.swartling@nordvikbolig.no
988 22 420



Erik Høyem
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
e.hoyem@nordvikbolig.no
452 57 575

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: