NORDVIK

Gabels gate 1

3 soverom | 128 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Gabels gate 1

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
23	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Andre vedlegg
107	Kontaktinfo
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.08.2026









Nøkkelinformasjon

Sjelden gjennomført 4-roms på Skillebekk | Fjordutsikt og solrik balkong | 2,92 m takhøyde | 3 sov/2 bad | 2 peiser

Prisantydning	**17 290 000,-**
Omkostninger	**433 340,-**
Totalpris	**17 723 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 569,-**
BRA-i	**128 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1900**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

En svært gjennomført og stemningsfull 4-roms på Skillebekk, hvor klassiske kvaliteter møter moderne løsninger og et personlig, helhetlig uttrykk. Leiligheten har en sjelden god kombinasjon av 2,92 meter takhøyde, stukkatur og rosett, to peiser og store vindusflater som gir rommene karakter og rikelig med dagslys. Fra stuen er det utgang til en sydvendt balkong med sol og utsikt mot fjorden. Planløsningen er svært godt utnyttet med tre soverom, to bad og et romslig kjøkken/oppholdsrom som utgjør boligens naturlige samlingspunkt.

- 2,92 m takhøyde med stukkatur og rosett
- To stemningsfulle peiser
- Fjordutsikt fra stue og balkong
- To boder; en i kjeller og en på loft
- Sydvendt, solrik balkong med utgang fra stue
- Mulighet for leie av garasjeplass rett over gaten*

Tyder


3,63 m
Balkong
4,45 m
9,72 m
Soverom
Skap
Kjøkken
Stue
3,56 m
4,90 m
Bad 2
K/F
Peis
2,81 m
Gang
Entré
1,53 m
Skap
Bad 1
Peis
Skap
Walk-in
closet
Skap
VM
Skap
Soverom
4,33 m
2,48 m
2,83 m
5,79 m

Tyder


3,63 m
Balkong
4,45 m
9,72 m
Soverom
Skap
Kjøkken
Stue
3,56 m
4,90 m
Bad 2
K/F
Peis
2,81 m
Gang
Entré
1,53 m
Skap
Bad 1
Peis
Skap
Soverom
Skap
VM
Skap
Soverom
4,33 m
2,48 m
2,83 m
5,79 m




Peter Lindbergh










VEGAN






Miele
HIS KITCHEN
Annette Bunge | home sphotiade
DELICIOUSLY ella










LOEWE





Soverom 3 er også av god størrelse og har god plass til seng og kontorpult. Innebygget garderobeskap med opplegg til både vaskemaskin og tørketrommel.





Badet er utstyrt med dusj med innfellbar dør i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.







Klassisk og pen fasade -
Gabels gate 1.





Kort gangavstand til
Frognerkilen med Kongen
Marina og Frognerkroa.



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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0260/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Gabels gate 1, 0272 OSLO
Gnr 211, bnr 98, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Julie Tingulstad Varner
Emil Varner Tingulstad

Kjøpesum og omkostninger
17 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
432 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
433 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
446 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
17 723 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
17 736 340,- (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
1900

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 128 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 137 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 128 kvm. Entré/gang, stue/kjøkken, 2 bad og 3 soverom.
Total BRA: 128 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 4 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
Entré/gang, stue/kjøkken, 2 bad og 3 soverom. Balkong på ca. 4 kvm med utgang fra stue/kjøkken.

Leiligheten disp. 1 bod på ca. 5 m^2 i kjeller og 1 bod på ca. 4 m^2 på loft. Skråtak.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 2016 med glatte fronter. Backsplash på vegg over benkeskap. Benkeplate i kompositttstein med underlimt kum i rustfritt stål. Kjøkkenøy. Kullfilterventilator. Stekeovn, platetopp, vinskap, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Kjøkkenøy og armatur fra 2020.

Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Bad I.
Bad fra 2016 med dusj med innfellbar dør i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne. Benkeskap med glatte fronter. Speil over servanten. Flislagte overflater. Fliser på gulv med varmekabler.

Hulltaking er ikke utført, da det bunnsvill mot badet allerede er eksponert fra skapet i soverommet.

Bad II.
Badet oppgradert i 2020 og består av dusj med faste felt, to servanter og veggfestet klosett med innebygget sisterne. Benkeskap med glatte fronter. Flislagte- og sparklet og malte plater. Fliser på gulv med varmekabler. Tidligere salgsoppgave antyder at badet er fra 2013.

Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da veggkonstruksjonen er nyere dato, og bildedokumentasjon er fremvist.

Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel i garderobeskap i soverom 3 med waterguard.

Varmtvannstank:
Varmtvannsberedere på 117 liter, produsert i 2016, montert i skap i to soverom.
Automatisk vannstopper er montert i forbindelse med berederene.

Overflater:
Gulv: Innvendige gulv er belagt med fliser i entré og enstavs parkett for øvrig.
Vegger: Malt panel i ett soverom. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss for øvrig.
Himlinger: Malt panel i ett soverom. Sparklet og malte plater for øvrig. Stukkatur og rosett i stue/kjøkken og entré/gang. Himlingshøyde ca. 2,92 m målt i stue/kjøkken.

Garderober:
Garderobeskap med glatte fronter i hovedsoverommet.
Sengegavl og sengebenk i hovedsoverommet.
Garderobeskap med profilerte fronter i ett soverom.
Åpent garderobeskap med stenger, skuffer og hyller i ett soverom.
Stang og hylle i entré/gang.
Benkeskap med glatte fronter og hyller i stue/kjøkken.

Ildsted:
Peisinnsats med glassdør på flislagt felt i stue.
Åpen hjørnepeis i ett soverom.

Balkong:
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 4 m². Fliser på dekke.
Smijernsrekkverk. Håndløper i tre.

Dører:
Ytterdør til baktrapp i brannklasse B-30, produsert i 1981.
Tøfløyet entrédør i brannklasse EI-30.
Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2006.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2006.

Elektrisk anlegg:
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré. Siste El-tilsyn var i 2023. Saken er avsluttet.

Samsvarserklæring signert og datert 30.12.2016 er fremvist til takstmann for følgende arbeider: Flyttet kjøkken til stue. Etablert nytt bad. Montert jordete stikk i stue/kjøkken. Varmekabler i entré. Div opprydding av el.anlegget.
Samsvarserklæring signert og datert 28.02.2011 er fremvist til takstmann for følgende arbeider: Arbeid i forbindelse med bad, stue og gang. Nytt sikringsskap.

Standard
Leiligheten har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 0 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 5 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) -0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 20 stykk.
TG0 - 1 stykk.

Se vedlagte takstrapport for ytterligere beskrivelse av tilstandsgrader.

Parkering
Det er sporadisk mulighet for leie av garasjeplass på andre siden av gaten. Selger har tidligere leiet plass i dette bygget. Konferer megler for mer informasjon.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
2026: Alle rom malt, med unntak av hovedsoverom og walk-in, som ble malt i 2020.
2020: Bad 2 oppgradert med nytt røropplegg, nye

våtromsplater, nye fliser på vegg, ny himling inkl spotter, ny dusjvegg, nytt armatur, vegghengt WC og garnityr/sanitærutstyr. Eksisterende gulvfliser og sluk ble ikke berørt. Det ble også installert nytt opplegg for vask/tørk på sov 2 i plassbygd skap, etablert kjøkkenøy, montert diverse spotter og lamper, samt ny garderobe innredning i walk-in og soverom. Det ble også installert vannstoppere.
Tidligere eiers regi:
2016: Bad 1 (nytt). Ny kjøkkeninnredning. Nye varmtvannsberedere. Nye vann- og avløpsrør i forbindelse med Bad 1 og kjøkken. Oppgraderinger på elektrisk anlegg. Nytt gulv. Ny peis i stue.
2013: Gulvfliser på Bad 2 opplyses å være fra tidligere oppussing av forsikringsselskap, basert på tidligere salgsoppgave.

Bygningssakkyndig
Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk, med pusset og malte overflater og forblendet med teglstein.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2006.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i tre og metall, med smijernsrekkverk.
- Felles baktrapp i tre.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- 3 x pendel i gang
– 2 x pendel i stue
– 1 x pendel på soverom

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Utleie skal meldes til styret.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
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 elektrisk oppvarming.
Det er lagt elektrisk gulvvarme på badene og i entré.
Åpen hjørnepeis i ett soverom.
Peisinnsats med glassdør på flislagt felt i stue.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.
Strømforbruket for 2025 var på 10 974 kWh ifl. opplysninger fra eier.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 569,- pr. mnd.
Inkluderer: kommunale avgifter, felles forsikring, trappevask, bredbånd/kabel tv (Telia) og mer.

Fellesutgiftene økes med 5% fra 1. januar 2027.

Eiendomsskatt
Kr 5 907,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 4 418 720,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 12 741 028,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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.

Sameiet

Navn og orgnr.
Boligsameiet Gabelsgate 1, orgnr. 971543647

Om sameiet
Sameiet Gabels gate 1 består av 14 eierseksjoner hvorav 1 næringslokale.

Tidligere vedlikehold:
- Delvis takutbedring ble foretatt i januar 2026
- Bakdøren ble reparert med nye skruer, og rammen ble festet ordentlig
- Det ble montert dørpumpe til baktrappen på venstre side
- Himlingen i kjellerboden ble reparert
- Takrennene ble renset som en del av det årlige vedlikeholdet
- Trappeheis er på plass

Styreleder opplyser at følgende arbeider er utført i senere tid; restaurering av pipeløpene , delvis takutbedring, trappeløp, brannsikring loft og kjeller, nye brannsikre ytterdører til leilighetene.

Forretningsfører
Ivan Heggelund

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Fellesformue
Kr 21 828,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiets egenkapital pr. 31.12.2025 kr 282 421

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt. Husdyrhold skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 76259356

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 531 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.

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

Områdebeskrivelse

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

Det er flere populære spisesteder og hyggelige kafeer i nærområdet. Vi kan blant annet nevne prisvinnende Hos Thea restaurant, Åpent bakeri, Kverneriet på Solli, Villa Paradiso og Sumo samt spesialforretninger som Fjellberg fisk og vilt. Nærmeste dagligvarebutikk er Joker Skillebekk (søndagsåpent), i tillegg er det fem ulike

matvareforetninger i nærområdet. En kort spasertur tar deg til Solli Plass med en rekke fasiliteter.

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

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

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

God tilgang til offentlig kommunikasjon via buss og trikk med hyppige avganger. Solli plass ligger like i nærheten og er et knutepunkt for en rekke ulike buss- og trikkeruter. T-bane, tog og flytog finner du på Nationaltheatret Stasjon. Det er også god tilgang på bysykler i nærområdet. Det finnes et godt utvalg av private og kommunale barnehager i nærområdet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1903.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det foreligger ekspedisjonsdokument for innredning av wc, datert 1933 og 1937. Byggesaken fra 1937 omhandler etablering av WC i deler av tidligere kjøkken. Der det i dag er laget bad/wc.

Følgende endringer av planløsning er gjennomført uten at det er byggemeldt:
Wc med adkomst fra gang er gjort om til bad.
Kjøkken er flyttet ut i stue.
Pikeværelse og tidligere kjøkken er gjort om til soverom 2.
Hovedbad er utvidet inn i stue.

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

Plan- og bygningsetaten har varslet Boligsameiet Gabels gate 1, samt seksjonseierne i 1. og 3. etasje (seksjon 1, 2, 3, 6, 7, 13 og 14) om at det er oppdaget at antallet boenheter i disse etasjene ikke stemmer overens med antallet godkjente boenheter i Plan- og bygningsetatens arkiver. Plan- og bygningsetaten har i den forbindelse informert om at de har registrert et ulovlig forhold på eiendommen. De har videre informert om at forholdet kan rettes opp ved at det søkes om å få forholdet godkjent i ettertid eller at leilighetene tilbakeføres til den godkjente planløsningen fra byggeåret. Sameiets styre har vært i kontakt med saksbehandler i Plan- og bygningsetaten og fått bekreftet at styret i Sameiet ikke har noe ansvar i denne sammenheng. Hver enkelt av de aktuelle seksjonene må derfor selv ta saken videre med Plan - og bygningsetaten. Denne leiligheten ligger i 4. etasje og er ikke en av leilighetene det gjelder.

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til bolig med tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

28.02.1984 - Dokumentnr: 509858 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 167/2160
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 14 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 overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Markedspakke tillegg, prisantydning >10 mill. kr. 1 500,-
Nordvik Ekstra Large - Utvidet markedsføring sosiale medier kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 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 11. september 2026

Ansvarlig megler
Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

Megler 2
Sebastian T. Hellner, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 45516283

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Gabels gate 1

Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 303 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	16 min 1.2 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	611 elever, 35 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	6 min 2.3 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	11 min 0.9 km
Oslo Private Gymnasium	167 elever, 9 klasser	12 min 1 km

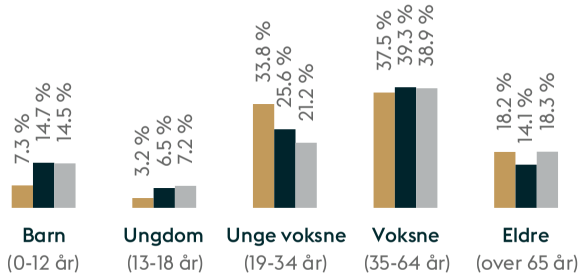
Offentlig transport

Skillebekk	Linje 13	4 min 0.3 km
Filipstad	Linje VY66, NW192	7 min 0.5 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	20 min 1.6 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 1.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.8 km

Barnehager

Portnerboligen naturbarnehage ...	27 barn	4 min 0.3 km
Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 ...	122 barn	5 min 0.4 km
Tusindhuus barnehage (0-2 år)	35 barn	6 min 0.5 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

Reichweins plass balløkke	9 min
Trafotaket streetbasketanlegg	9 min
SATS Solli plass	10 min
Studio Jobbsprek	14 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 2025

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

GABELS GATE 1, 0272 OSLO

Gnr: 211 Bnr: 98 Seksjon: 9
301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	13/05/2026
Utskriftsdato:	22/06/2026
Oppdragsnummer:	99515
Referansenr:	

PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Fireroms eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 4. etasje med balkong.

Standard

Velholdt leilighet med god standard i forhold til alder.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2026: Alle rom malt, med unntak av hovedsoverom og walk-in, som ble malt i 2020.

2020: Bad 2 oppgradert med nytt røropplegg, nye våtromsplater, nye fliser på vegg, ny himling inkl spotter, ny dusjvegg, nytt armatur, vegghengt WC og garnityr/sanitærutstyr. Eksisterende gulvfliser og sluk ble ikke berørt. Det ble også installert nytt opplegg for vask/tørk på sov 2 i plassbygd skap, etablert kjøkkenøy, montert diverse spotter og lamper, samt ny garderobe innredning i walk-in og soverom. Det ble også installert vannstoppere.

Tidligere eiers regi:

2016: Bad 1 (nytt). Ny kjøkkeninnredning. Nye varmtvannsberedere. Nye vann- og avløpsrør i forbindelse med Bad 1 og kjøkken. Oppgraderinger på elektrisk anlegg. Nytt gulv. Ny peis i stue.

2013: Gulvfliser på Bad 2 opplyses å være fra tidligere oppussing av forsikringsselskap, basert på tidligere salgsoppgave.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1900, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad 2 / 4. etasje)
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Ildsteder
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Emil Varner Tingulstad
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Emil Varner Tingulstad, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 211 Bnr: 98 Seksjon: 9
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	531.1 m²
Eierbrøk seksjon:	167 / 2160
Hjemmelshaver:	Julie Tingulstad Varner og Emil Varner Tingulstad
Adresse:	Gabels gate 1, 0272 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	13/05/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	12/05/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1900

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
4. etasje	128	0	0	4
Loft	0	4	0	0
Sum bolig:	128	9	0	4
Sum BRA:	137			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad 1, Bad 2, Stue/kjøkken, Tre soverom, Entré/gang		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk, med pusset og malte overflater og forblendet med teglstein.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i tre og metall, med smijernsrekkverk.
- Felles baktrapp i tre.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2006.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Tøfløyet entrédør i brannklasse EI-30.
Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2006.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Ytterdør til baktrapp i brannklasse B-30, produsert i 1981.

Tilstandsvurdering: Ytterdøren er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Tofløyet profilert dør mellom entré og stue.
Profilerte innvendige dører for øvrig.

Tilstandsvurdering: Enkelte dører er av eldre dato, men fremstår velholdt, og er derfor vurdert til TG 1. Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkter på 2,0 meter er målt mellom 10 mm - 20 mm i soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt mellom ca. 40 mm - 45 mm i soverom. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt.

De målte skjevheten er stedvis mer enn referansenivået for TG 2 i henhold til NS 3600, men det er målt skjevhet i alle målte rom, som er påregnelig i klassiske bygårder fra før 1920- tallet i Oslo. På grunn av opprinnelig byggemåte, kan det kan være utfordrende og uforholdsmessig kostnadsdrivende å avrette gulvene i denne boligen, og samtidig beholde leilighetens klassiske stil. Avviket er derfor vurdert som TG 2 og ikke TG 3. TG 3 er avvik som ifølge forskrift til avhendingslova krever strakstiltak, eller tiltak innen kort tid. Skjevheten er derfor ikke vurdert innenfor denne kategorien.

TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 4 m². Fliser på dekke. Smijernsrekkverk. Håndløper i tre.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Rekkverkshøyden er målt til 88 cm.

Tilstandsvurdering: I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,2 meter. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspiper. Ifølge en tidligere salgsoppgave ble piper rehabilitert i 2014.	
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.	TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse:	Peisinnsats med glassdør på flislagt felt i stue.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse:	Åpen hjørnepeis i ett soverom.	
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje, samt fraværet av en ildfast plate foran peisen, det anbefales at en slik plate installeres av hensyn til brannsikkerheten.	TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsberedere på 117 liter, produsert i 2016, montert i skap i to soverom. Automatisk vannstopper er montert i forbindelse med berederene.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer til bad 1 og kjøkken med fordelerskap i skap i soverom mot bad 1. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann til bad 1 og kjøkken er montert i fordelerskapet. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer i bad 2, med stoppekran bak løs flis ved siden av klosettet. Tilførsel av vann til leiligheten i ledningsnett i kobber av eldre dato. Opplegg for vaskemaskin i skap i soverom mot bad 1. Automatisk vannstopper er montert.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Tilluft via åpning av vinduer. Elektrisk avtrekksvifte fra badene. Luftespalte med lufttilførsel i/under dører mot bad. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredsstillende avtrekk fra bad.
Tilstandsvurdering:	Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet, uten andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen. Oppholdsrommene er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene eller uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingsloven. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Backsplash på vegg over benkeskap. Benkeplate i kompositttstein med underlimt kum i rustfritt stål. Kjøkkenøy. Kullfilterventilator. Stekeovn, platetopp, vinskap, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Kjøkkeninnredning fra 2016. Kjøkkenøy og armatur fra 2020.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med fliser i entré og enstavs parkett for øvrig.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Malt panel i ett soverom. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss for øvrig.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Malt panel i ett soverom. Sparklet og malte plater for øvrig. Stukkatur og rosett i stue/kjøkken og entré/gang. Himlingshøyde ca. 2,92 m målt i stue/kjøkken.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med glatte fronter i hovedsoverommet.
Sengegavl og sengebenk i hovedsoverommet.
Garderobeskap med profilerte fronter i ett soverom.
Åpent garderobeskap med stenger, skuffer og hyller i ett soverom.
Stang og hylle i entré/gang.
Benkeskap med glatte fronter og hyller i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.

Boligen har elektrisk oppvarming.
Det er lagt elektrisk gulvvarme på badene og i entré.

Samsvarserklæring signert og datert 30.12.2016 er fremvist for følgende arbeider: Flyttet kjøkken til stue. Etablert nytt bad. Montert jordete stikk i stue/kjøkken. Varmekabler i entré. Div opprydding av el.anlegget.

Samsvarserklæring signert og datert 28.02.2011 er fremvist for følgende arbeider: Arbeid i forbindelse med bad, stue og gang. Nytt sikringsskap.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er oppgradert i 2013 og 2016.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Det er foreligger avsluttet tilsynssak fra 2023. Det er av den grunn ikke utført en forenklet vurdering.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad 1, 4. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge en tidligere salgsoppgave pusset opp i 2016. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad 1, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Rennesluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bad 1, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad 1, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servanten.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 1, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbar dør i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad 1, 4. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført, da det bunnsvill mot badet allerede er eksponert fra skapet i soverommet. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse: Badet er oppgradert med nytt røropplegg, nye våtromsplater, nye fliser på vegg, ny himling inkl spotter, ny dusjvegg, nytt armatur, vegghengt WC og garnityr/sanitærutstyr i 2020. Eksisterende gulvfliser og sluk ble ikke berørt. Enkel bildedokumentasjon fra rørlegger er fremvist.

Badet for øvrig er ifølge en tidligere salgsoppgave (med unntak av hovedsluket) pusset opp i 2013. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i støpejern. Hjelpesluk i plast.
Tilstandsvurdering:	Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. Det er registrert svakt/ingen fall mot sluk på gulvet utenfor dusjsone i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt og sluk. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse:	Flislagte- og sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil på to vegger.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse:	Dusj med faste felt, to servanter og veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Hulltaking – Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da veggkonstruksjonen er nyere dato, og bildedokumentasjon er fremvist.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Julie Tingulstad Varner	9578-5999-4-2914393	2026-06-24 10:44:38
Emil Varner Tingulstad	9578-5999-4-1207662	2026-06-24 09:57:43

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
24. juni 2026

Oppdragsnummer
14-0260/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gabels gate 1, 0272 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Julie Tingulstad Varner, Emil Varner Tingulstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2020

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?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6004756
Forsikret i: If

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: Hovedbad: Drøbak Rørleggerservice AS, Utført juni 2020 Ny garnityr og armatur, nye rør til dusj og vask, ny sisterne og toalett nye fliser på vegg og ny himling. Ny belysning. Gulvfliser og sluk ble beholdt og ingen brytning av membran mm. Forrige oppussing var 2013 ifl tidligere eier. Gjelder det lille badet: Kolsås Rør AS og Tømrermester Jo M. Hagen AS, Desember 2016.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det minste badet fra 2016 ny membran og nytt sluk utført av selskap oppgitt over. Det store badet fra 2013, har våtromsplater plater vegg fra 2020, samt smøremembran og gammelt sluk ifølge tidl eier.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kun fra oppgradering av hovedbad i 2020 av Drøbak rørleggerservice AS. Lille badet ble oppgradert av tidligere eier.

---

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

Eventuell kommentar: Ikke utover at Sameiet har gjort utbedringer på tak, men har ingen direkte relevans for boenheten

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Vår eiertid: Nye panelovner, nye spotter på master bad, walk-in og ekstra soverom, samt nye brytere og stikk i flere rom. Arbeidet utført av Akershus Elektro AS Tidligere eier oppga følgende: Bærum Elektro Team AS Byttet el. opplegg for minste badet inkl spotter, varmekabler, varmtvannsbereder, byttet el. opplegg til kjøkken, varmekabler i gang, panelovner stue, desember 2016. nye automatsikringer 2011/2016

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elsikkerhetsdokumentasjon, samsvarserklæring. Tidligere eier Det er foreligger avsluttet tilsynssak fra 2023 i forbindelse med kontroll av el-anlegget

---

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

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

Eventuell kommentar: Ikke utover at sameiet gjorde reparasjoner på taket i 2025.

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport av salgsobjektet ifm salget. Juni 2026.

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?

Nei

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: 14-0260/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Emil Varner Tingulstad	**2026-06-24**	**Julie Tingulstad Varner**	**2026-06-24**

Identifikasjon

Emil Varner Tingulstad

Identifikasjon

Julie Tingulstad Varner

Signicat

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



Adresse **Gabels gate 1, 0272 OSLO**	
Dato for energimerking **04.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-326757**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80493193**
Gårdsnummer **211**	Bruksnummer **98**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1900**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **137,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **128,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **206,98 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **206,98 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **26 493 kWh**



Gabels gate 1, 0272 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Gabels gate 1, 0272 OSLO

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: 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 4: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: 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.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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.

Tiltak 10: 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.

Tiltak 11: 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.

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 13: 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.

Tiltak 14: 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.

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 24: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

NORDVIK

nordvikgroup.no

Ivan Heggelund

Vår ref: 14-0260/26
Oslo, 22.05.2026

Megleropplysninger på Gabels gate 1 - gnr. 211, bnr. 98, snr. 9 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Julie Tingulstad Varner	Åsaveien 5, 0362 Oslo	01.11.1993
Emil Varner Tingulstad	Gabels gate 1, 0272 Oslo	18.11.1984

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn: Lasse Fasting	Tlf.	E-post: Lassefasting@hotmail.com	
Informasjon om eiendommen				
Sameiets eiendommer:	Gnr. 211	Bnr. 98	Snr.	Kommune: OSLO
Sameiets org.nr:	971543647	Tomten er ☐ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet? Ikke som vi kjenner til		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☐ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: Gjensidige 76259356			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		

NORDVIK

nordvikbolig.no

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☒ Nei		Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☐ Nei		Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	

Dyrehold		
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?

Fremleie/godkjennelse			
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	

Lån, andel fellesgjeld og formue						
	Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1	Ingen lån	—	—	—	—	—
2						

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 0		
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 292368	Seksjonens andel formue? Kr 21828

Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 4569	Er det restanse?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, restanse kr	4569
Forfallsdato:	4/8-26	Fellesutgiftene inkluderer:			
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		

Poster til skattemeldingen			
Seksjonens renteinntekter kr:	1922	Seksjonens renteutgifter kr:	0

NORDVIK

nordvikbolig.no

Gebyr				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, kr 6250	Kontonummer for betaling: 1503 85 37730
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, kr 3750	Kontonummer for betaling: 1503 85 3730
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:		kr	Kontonummer for betaling:

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier
Skriv her:

For Ivan Heggelund

5/8-26
Sted, dato

Ivan Heggelund
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post k.fjerdingen@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

P33 Eiendomsmegling AS
Org.nr.: 915491065
Parkveien 33b
0258 Oslo

Med vennlig hilsen

Kine Fjerdingen
Eiendomsmegler MNEF
+47 470 11 048 / k.fjerdingen@nordvikbolig.no

MV

Protokoll fra generalforsamling 2026

Dato: 05-05-2026
Tilstede:

Kari Lønning
Lasse Fasting
Michelle Hoad Vik
Mathias Varner
Elisabeth Walaas
Babak Ebrahimi

Møteleder : Lasse Fasting

Vitner som kan godkjenne protokoll: Elisabeth Walaas og Mathias Varner

Gjennomgang saker:

1. Styrets årsberetning 2025

- Bakdøren ble reparert med nye skruer, og rammen ble festet ordentlig.
- Det ble montert dørpumpe til baktrappen på venstre side.
- Himlingen i kjellerboden ble reparert.
- Takrennene ble renset som en del av det årlige vedlikeholdet.
- Deler av taket ble utbedret som planlagt. Styreleder skal dele bilder av arbeidet og bekrefter at dette var et nødvendig tiltak.
- Takrennene på utsiden av 1. etasje ble også utbedret som planlagt.
- Trappeheis er nå på plass, og vi er glade for at Knut og Kari får en litt enklere hverdag 😊

2. Årsregnskap og Budsjettforslag for 2026.

- Budsjettforslaget for 2026 ble sendt ut på e-post 17. januar 2026. Budsjettforslag for 2026 har ingen store endringer.
- Fellesutgiftene økes med 5 % fra 1. januar 2027.

3. Godtgjørelse til styret

- Godtgjørelsen til styret videreføres på samme nivå som i fjor, kr 20 000, pluss arbeidsgiveravgift. Godtgjørelsen tilfaller i sin helhet styreleder.

4. Styreleder og styremedlemmer 2025 - 2026

Styret består av:

- Lasse Fasting – styreleder
- Michelle Hoad Vik – styremedlem
- Elisabeth Walaas - styremedlem
- Mathias Varner - (varamedlem)

5. Andre saker

- Dørpumpe på bakdøren til høyre må monteres og koden til døren må endres. **Lasse** koordinerer med Ole Petter Gunnersen.
- Nye og finere plastplanter og vaser skal kjøpes inn. **Babak og Marianne** tar ansvar for prosjektet.
- Styret skal undersøke kostnader for vaktmestertjenester og hente inn flere tilbud på ulike servicenivåer. Alle er enige om at det ville vært nyttig å ha ett nummer man kan ringe dersom noe skjer, for eksempel til sameiets elektriker, rørlegger eller altmuligmann.
  - **Mathias** sjekker med Solid Eiendomsservice, også for ad hoc-oppdrag som klipping av villvin og vindusvask. **Michelle** kjenner også et par selskaper som kan sende tilbud.
- **Lasse** skal sjekke med firmaet som renser takrennene om de kan klippe villvin og vaske vinduer når de/kranen først er på plass, og hva dette eventuelt vil koste. Det er viktig at disse kostnadene skilles ut i vaktmestertilbudene.
- **Kari** skal dele sin kontakt i Rene Vinduer til **Lasse** slik at styret også kan innhente pris fra de.
- City Taktekking skulle sende et tilbud på utbedring av en råtten bærebjelke, men dette er ikke mottatt ennå. **Michelle** kontakter City Taktekking for å innhente pris.
- Kameraovervåkning i gangen skal undersøkes nærmere, inkludert pris, løsning og om sameiet ønsker dette. Klistremerke/skilting prioriteres først. **Michelle** undersøker kostnaden, og **Lasse** innhenter tilbakemelding fra sameiet om hvorvidt dette er ønskelig.
- **Lasse** skal gjennomgå avtalen med vaskebyrået for trappevask og følge opp gjennomføringen. Styret har merket seg at baktrappene ikke er vasket i tråd med forventningene.
- Kan Piotr Labuz Bygg fikse dørene i hovedtrappene, totalt 8 dører? Bakdør til Elisabeth (H0201) må også sjekkes. **Michelle** ber om tilbud/befaring.
- Forslag om syrinhortensia på enden av hekken. **Lasse** sjekker prisen.
- En generell oppfordring: **Scooterparkering skal ikke skje rett under vinduene ved inngangen.**

6. Styreleder og styremedlemmer 2026–2027

- Det ble gjort en liten endring i styret, der ett styremedlem bytter rolle med varamedlem.
  - Lasse Fasting – styreleder
  - Michelle Hoad Vik – styremedlem
  - Mathias Varner - styremedlem
  - Elisabeth Walaas - (varamedlem)

Vitner:

Elisabeth Walaas

Mathias Varner

Årsoppgjør for

BOLIGSAMEIET GABELSGATE 1

971543647

01.01.2025 - 31.12.2025

Innhold	Side
Forside	2
Resultatregnskap	3
Eiendeler	4
Egenkapital og gjeld	5
Noter	6
Kontospesifisert årsregnskap	8

Årsregnskap for

BOLIGSAMEIET GABELSGATE 1

971543647

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		638 811	569 903
Sum driftsinntekter		**638 811**	**569 903**
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	-22 820	-22 820
Annen driftskostnad	2	-650 776	-588 565
Sum driftskostnader		**-673 596**	**-611 385**
Driftsresultat		**-34 785**	**-41 482**
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		24 866	22 829
Sum finansinntekter		**24 866**	**22 829**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		0	-172
Sum finanskostnader		**0**	**-172**
Netto finans		**24 866**	**22 657**
Årsresultat		**-9 919**	**-18 826**
Overføringer			
Annen egenkapital		-9 919	-18 826
Sum overføringer		**-9 919**	**-18 826**

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	2	9 212	27 027
Andre kortsiktige fordringer		320 187	30 476
Sum fordringer		**329 399**	**57 503**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		292 433	302 102
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**292 433**	**302 102**
Sum omløpsmidler		**621 832**	**359 605**
SUM EIENDELER		**621 832**	**359 605**

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	282 421	292 340
Sum opptjent egenkapital		**282 421**	**292 340**
Sum egenkapital		**282 421**	**292 340**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		287 256	3 203
Skyldige offentlige avgifter		2 820	2 820
Annen kortsiktig gjeld		49 335	61 243
Sum kortsiktig gjeld		**339 411**	**67 266**
Sum gjeld		**339 411**	**67 266**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**621 832**	**359 605**

OSLO, 13.01.2026

Lasse Andreas Fasting styrets leder	Michelle Jane Hoad Vik styremedlem	Philip Vincent Rojahn styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	**22 820**	**22 820**

Note 2 - Kundefordringer

	31.12.2025	31.12.2024
Kundefordringer til pålydende 31.12	9 212	27 027
Kundefordringer 31.12	**9 212**	**27 027**

Mer om fordringer
Det er forskuddsbetalt kr. 29 335 i fellesutgifter pr. 31.12.2025

Note 3 - Egenkapital

	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2024	292 340	292 340
Årsresultat	-9 919	-9 919
Egenkapital 31.12.2025	**282 421**	**282 421**

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Kontospesifisert årsregnskap

	2025	2024
Resultatregnskap		
Annen driftsinntekt		
3600 Husleieinntekter	569 412,00	505 872,00
3610 Inntekter bredbånd/tv	31 898,80	29 530,80
3620 Inntekter Renhold	37 500,00	37 500,00
3700 Ekstraordinære inntekter	0,00	-3 000,00
	638 810,80	**569 902,80**
Sum driftsinntekter	**638 810,80**	**569 902,80**
Lønnskostnad		
5330 Styrehonorar o.l	-20 000,00	-20 000,00
5400 Arbeidsgiveravgift	-2 820,00	0,00
5405 Arbeidgiveravgift påløpt honorar	0,00	-2 820,00
	-22 820,00	**-22 820,00**
Annen driftskostnad		
6320 Kommunale avgifter	0,00	-118 858,00
6330 Bredbånd, kabeltv o.l	-32 143,96	-29 530,80
6340 Støkostnader	-18 583,28	-22 288,71
6360 Renhold	-40 456,17	-38 430,00
6380 Kommunale avgifter	-124 997,64	0,00
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	-116 892,98	-87 522,54
6640 Vår og høst dugnad	-4 526,90	-6 501,50
6700 Revisjons- og regnskapshonorar	-62 360,00	-45 600,00
6790 Annen fremmed tjeneste	0,00	-8 545,00
7400 Kontingent fradragsberettiget	-2 194,13	-2 118,37
7500 Forsikringer	-244 776,00	-224 401,00
7770 Bank og kortgebyr	-3 780,00	-3 658,50
7790 Annen kostnad	-6,00	-1 110,71
9998 Øreavrunding	-58,80	0,00
	-650 775,86	**-588 565,13**
Sum driftskostnader	**-673 595,86**	**-611 385,13**
Driftsresultat	**-34 785,06**	**-41 482,33**
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		
8020 Kundeutbytte Gjensidigestiftelsen	24 866,00	22 829,00
	24 866,00	**22 829,00**
Sum finansinntekter	**24 866,00**	**22 829,00**

Kontospesifisert årsregnskap

	2025	2024
Annen rentekostnad		
8150 Annen rentekostnad	0,00	-172,17
	0,00	**-172,17**
Sum finanskostnader	**0,00**	**-172,17**
Netto finans	**24 866,00**	**22 656,83**
Årsresultat	**-9 919,06**	**-18 825,50**
Annen egenkapital		
8960 Overføringer annen egenkapital	-9 919,06	-18 825,50
	-9 919,06	**-18 825,50**
Sum overføringer	**-9 919,06**	**-18 825,50**

Kontospesifisert årsregnskap

	31.12.2025	31.12.2024
Balanse		
Kundefordringer		
1500 Kundefordringer	9 212,00	27 027,00
	9 212,00	**27 027,00**
Andre kortsiktige fordringer		
1740 Forskuddsbetalte kostnader	320 186,77	30 476,30
	320 186,77	**30 476,30**
Sum fordringer	**329 398,77**	**57 503,30**
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
1930 Foliokonto 1607.55.40845	292 432,77	302 102,16
	292 432,77	**302 102,16**
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	**292 432,77**	**302 102,16**
Sum omløpsmidler	**621 831,54**	**359 605,46**
Sum eiendeler	**621 831,54**	**359 605,46**

Kontospesifisert årsregnskap

	31.12.2025	31.12.2024
Annen egenkapital		
2050 Annen egenkapital	-282 420,90	-292 339,96
	-282 420,90	**-292 339,96**
Sum opptjent egenkapital	**-282 420,90**	**-292 339,96**
Sum egenkapital	**-282 420,90**	**-292 339,96**
Leverandørgjeld		
2400 Leverandørgjeld	-287 255,64	-3 202,50
	-287 255,64	**-3 202,50**
Skyldige offentlige avgifter		
2775 Skyldig arbeidsgiveravgift påløpt hon.	-2 820,00	-2 820,00
	-2 820,00	**-2 820,00**
Annen kortsiktig gjeld		
2900 Forskudd fra kunder	-29 335,00	-41 243,00
2930 Skyldig lønn / honorar	-20 000,00	-20 000,00
	-49 335,00	**-61 243,00**
Sum kortsiktig gjeld	**-339 410,64**	**-67 265,50**
Sum gjeld	**-339 410,64**	**-67 265,50**
Sum egenkapital og gjeld	**-621 831,54**	**-359 605,46**

Budsjett 2026 Boligsameiet Gabelsgate 1

Konto	Regnskap 2025	Budsjett 2026
3 - Driftsresultat	**34 785,06**	**-27 722,00**
300 - Driftsinntekter	**-638 810,80**	**-961 492,00**
36 - Leieinntekt	**-638 810,80**	**-677 492,00**
3600 - Husleieinntekter	-569 412,00	-597 882,00
3610 - Inntekter bredbånd/tv	-31 898,80	-36 194,00
3620 - Inntekter Renhold	-37 500,00	-43 416,00
37 - Provisjonsinntekt	**0,00**	**-284 000,00**
3700 - Ekstraordinære inntekter	0,00	-284 000,00
500 - Personalkostnader	**22 820,00**	**22 820,00**
53 - Annen oppgavepliktig godtgjørelse	**20 000,00**	**20 000,00**
5330 - Styrehonorar o.l	20 000,00	20 000,00
54 - Arbeidsgiveravgift og pensjonskostnader	**2 820,00**	**2 820,00**
5400 - Arbeidsgiveravgift	2 820,00	2 820,00
600 - Andre driftskostnader kl. 6	**399 960,93**	**641 610,00**
63 - Kostnader lokaler	**216 181,05**	**227 610,00**
6330 - Bredbånd, kabeltv o.l	32 143,96	36 194,00
6340 - Strømkostnader	18 583,28	20 000,00
6360 - Renhold	40 456,17	43 416,00
6380 - Kommunale avgifter	124 997,64	128 000,00
66 - Reparasjon og vedlikehold	**121 419,88**	**339 000,00**
6600 - Reparasjon og vedlikehold bygninger	116 892,98	334 000,00
6640 - Vår og høst dugnad	4 526,90	5 000,00
67 - Fremmed tjenester	**62 360,00**	**75 000,00**
6700 - Revisjons- og regnskapshonorar	62 360,00	75 000,00
700 - Andre driftskostnader kl. 7	**250 814,93**	**269 340,00**
74 - Kontingent og gave	**2 194,13**	**2 200,00**
7400 - Kontingent fradragsberettiget	2 194,13	2 200,00

75 - Forsikringspremie, garanti- og service	**244 776,00**	**263 340,00**
7500 - Forsikringer	244 776,00	263 340,00
77 - Annen kostnad	**3 844,80**	**3 800,00**
7770 - Bank og kortgebyr	3 780,00	3 800,00
7790 - Annen kostnad	6,00	0,00
9998 - Øreavrunding	58,80	0,00
8 - Finansresultat	**-24 866,00**	**-25 000,00**
800 - Finansinntekter	**-24 866,00**	**-25 000,00**
80 - Finansinntekter	**-24 866,00**	**-25 000,00**
8020 - Kundeutbytte Gjensidigestiftelsen	-24 866,00	-25 000,00
9 - Ekstraordinære poster og disponeringer	**-9 919,06**	**52 722,00**
890 - Disponeringer årsoppgjør	**-9 919,06**	**52 722,00**
89 - Overføringer og disponeringer	**-9 919,06**	**52 722,00**
8960 - Overf. annen egenkapital	-9 919,06	52 722,00
Kontrollsummer	**0,00**	**0,00**

Vedtekter for
Boligsameiet Gabelsgate 1

Gnr 211, Bnr 98 i Oslo

§1
Definisjon

Boligsameiet i Gabelsgate 1, Oslo, består av 14 eierseksjoner hvorav 1 næringslokale. Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til de arealer som er tillagt seksjonen i henhold til oppdelingsbegjæringen, mens øvrige arealer i eiendommen disponeres i felleskap.

Den enkelte seksjonseier forplikter seg til å akseptere nedenstående vedtekter for sameiet og at disse inngår som en integrert del av enhver fremtidig overtakelsesavtale vedrørende seksjonen.

§2
Formål

- Ivareta driften av sameiet.
- Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer
- Ivareta alle andre saker av felles interesse.

§3
Sameiemøtet

Sameiermøtet er Sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall

Revisor og et husstandmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og til å uttale seg.

§4
Innkalling til ordinære sameiermøter

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftelig til årsmøte med varsel på minst 8 og høyst 20 dager regnet fra brevets avsendelse. Innkallingen skal angi tid og sted før møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes skriftelig til styret senest 21 dager før møtet.

For at forslag som nevnt i § 7 annet og tredje ledd skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§5
Innkalling til ekstraordinær sameiermøter

Ekstraordinært sameiermøter holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere skriftelig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftelig til ekstraordinære sameiermøter med fjorten dagers skriftelig varsel regnet fra brevets avsendelse. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Ekstraordinære sameiermøter kan likevel om det er nødvendig innkallelse med kortere frist av styret.

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

§6
Om sameiermøtet

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legg frem skriftelig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Sameiets årsregnskap og godkjenning av det.
3. Budsjett for neste år.
4. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamenn, samt fastsette godtgjørelse til disse
5. Valg av forretningsfører og revisor, samt fastsette godtgjørelse til disse.
6. Saker som styret ønsker behandlet eller som en sameier i rett tid har forlangt ført på dagsorden.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis leder ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møteleder og to av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§7
Sameiermøtes kompetanse

Med de unntak som følger av annet og tredje ledd i denne bestemmelse treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet er styreformannens stemme avgjørende.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

1. Nyanskaffelse samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige (§5 nr. 6).
2. Fastsetting av vedtekter og endringer av disse.
3. Opptak av lån til nyanskaffelser, forbedringer og utbedringer

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierne. Endring av sameierbrøken kan bare skje ved enstemmig vedtak av de sameier som berøres av endringen.

Oppløsning av sameiet krever ¾ tilslutning av sameiet. Riving av sameiets eiendom krever dog enstemmighet.

§8
Ugildhet

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

§9
Styret

Styret skal ha et styre som skal bestå av 1 formann og 2 andre medlemmer med 1 eller 2 varamenn.

Styrets leder velges særskilt. Styret samt to varamedlemmer velges av sameiermøtet (årsmøtet) blant sameierne.

Styremedlem tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

§10
Innkalling til styremøter

Det innkalles til styremøter av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det.

Innkallingen skal angi sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Innkallelsesfristen er 1 uke fra styremedlemmene mottok innkallelsen.

§11
Styrets kompetanse, mv

Styret står for forvaltning av sameierenes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Det høres under styrets å ansatte, si opp, og avskjedige forretningsfører og revisor og andre funksjoner, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, å forberede saker for sameiermøtet og saker som er behandlet i §7. Styret plikter ellers å påse at sameierne følger de vanlige husordensregler og vedtektenes bestemmelser. Likeledes at vaktmester og andre som sameiet engasjerer, f eks håndverkere, utfører sine oppdrag på en mest mulig tilfredstillende måte.

Styret kan la utføre arbeide som det finner nødvendig å iverksette uten opphold for på den måten å forhindre skade som ved iverksettelsen fremstår som betydelige.

Styret er beslutningsdyktige når det flere enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggende som opptak av lån og ved salg av eller bortfeste etter §7 tredje ledd representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift av styres leder sammen med et av styremedlemmene. I saker som nevnt i dette ledd kan styrets leder saksøke og saksøkes på vegne av sameiet med bindende virkning for alle sameiere. Styret kan meddele fullmakt.

Formann (varaformann) og forretningsfører tegner sameiets firma.

Det skal føres protokoll over styrets møter som undertegnes av fremmøtte styremedlemmer.

§12
Fellesutgifter og felles vedlikehold

Utgifter ved eiendom som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameierne vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameierbrøken tilsier.

Til dekning av fellesutgifter skal det betales månedlige akonto- beløp til sameiet. Beløpet fastsettes av sameiermøtet.

Det ytre vedlikeholdet av eiendommen, fellesanlegg, utstyr og fellesrom, herunder trappeoppganger og hovedinngangsdører bekostes av sameiet.

Alt vedlikehold av fellesanlegg – også eventuelt hageanlegg – skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens besvarelse og utseende.

Takterrasser og balkonger er bruksareal for den seksjon som har full disposisjonsrett til takterrassen/balkongen. Kostnader relatert til vedlikehold/utskiftning av terrasser/balkonger, samt eventuelle følgeskader for sameiet eller andre sameiere, skal dekkes av den enkelte seksjonseier med bruksrett.

§13
Innvendig vedlikehold

Sameierne har det innvendige vedlikehold av den leiligheten de eier. Det innvendige vedlikeholdet må til enhver tid være slik at leiligheten er i god og forsvarlig stand. Begrepet innvendig omfatter også vinduene ide respektive leiligheter, kjellerboder og loftsboder. Styret har rett til å gi pålegg om bygningsmessig hensyn. Pålegg som ikke etterkommes, kan sameiermøtet foranledige utført for vedkommende sameiers regning.

Innvendige forrandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med offentlige bestemmelser eller kan være til skade for andre sameiere.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Sameierne plikter å gi adgang til egen leilighet / enhet til en årlig vedlikeholds-gjennomgang med tilstandsrapport, som skal gjennomføres i Styrets regi med bistand av en bygningskyndig.

§14
Fasader/fellesarealer

Den enkelte sameier må ikke foreta forandringer på fasaden / fellesareal uten styrets samtykke. Ved større endringer eller påbygninger kreves sameiemøtets samtykke.

§15

Rettslig råderett – overdragelse – utleie

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilhørende plikter og rettigheter med de begrensninger som følger av disse vedtekter.

I den utstrekning sameierne ikke beslutter å sette bort eventuelle oppgaver i forbindelse med eiendommens drift til andre, er sameierne i fellesskap forpliktet til å delta i dette arbeidet selv.

Ingen av sameierne har adgang til å kreve innløsning av sin andel eller oppløsning av sameiet. Den enkelte sameier fraskriver seg enhver form for forkjøpsrett i sameiet.

Ved salg/utleie/fremleie av seksjon skal dette meldes til sameiets styre for godkjennelse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Den enkelte sameier skal påse at ett eksemplar av vedtektene og husordensreglene er heftet til avtale om kjøp/utleie/fremleie, og at vedtektene er gjort gjeldende som en del av slik avtale. Eier, leietaker/fremleier skal være gjort kjent med de plikter som gjelder periodevis for en enkelte etasje. Utleier plikter på egen kostnad å dekke kostnader ved korrekt skilting av ringeapparattablå, postkasse og inngangsdør tilknyttet det til enhver tid gjeldende leieforhold. Styret skal tilsvarende umiddelbart underrettes om leieforhold som opphører. Dersom kravene i nærværende bestemmelse ikke er oppfylt av sameier som leier ut sin seksjon, er dette å anse som vesentlig mislighold, jfr vedtektenes § 16.

Ansvaret for fellesutgiftene – også ikke betalte fellesutgifter før overdragelsen – går over til den nye eier.

Utflytting og innflytting i sameiets eiendom Gabelsgt 1 skal så snart tidspunktet er fastsatt meldes til styret. Både ved inn- og utflytting skal vedkommende før inn/utflytting betale et depositum på kr 5.000 som sikkerhet for dekning av eventuelle skader på sameiets fellesarealer. Alle skader på sameiets fellesarealer som oppstår før/etter det aktuelle innflyttingstidspunkt skal anses skjedd som følge av inn/utflyttingen dersom annen årsak ikke kan påvises.

Befaring i oppgangen gjøres før og etter ut-/innflytting av styremedlem sammen med ut-/innflytter.

Ved ethvert salg av andel i sameiet, skal kjøper betale et eierskiftegebyr på kr. 3.500 gjennom forretningsfører til sameiets konto.

§16
Mislighold

Dersom den som eier seksjon av eiendommen eller den som disponerer bruksenheten misligholder eller vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet eller den enkelte sameier, kan sameiets styre i den grad dette anses hensiktsmessig la foreta arbeid, utbedringer eller annet på seksjonseierens kostnad umiddelbart etter at mislighold er påvist. Ved forhold som av styret oppfattes som vesentlig mislighold skal styret med 3 måneders varsel pålegge seksjonseier og den/de som disponerer leiligheten å flytte og selge seksjonen. Dette kan bare avverges dersom forholdet rettes opp innen fristens utløp. Dette gjelder dog ikke ved gjentatt mislighold."

Den utløste part skal sameiet straks selge til en ny person som trer inn som sameier i den utløstes sted. Salget skal skje gjennom advokat eller statsautorisert eiendomsmegler. Den utøste sameier har ikke krav på betaling for sin sameierandel før den nye eier har betalt fullt ut selgerens forpliktelser overfor sameiet. Sameierne har panterett for inntil kr.

50.000,- kroner femti tusen 00/100 – i hver sameiepart for mulig udekkede forpliktelser overfor sameierne.

Det forbeholdes sameiets panterett i hver sameiepart med kr 50.000,- med prioritet etter 90 % av senere lånetakst avholdt etter forsikringsrådets regler. Sameiet plikter å vike prioritet etter 90 % av senere lånetakst. Denne panterett er uten opptrinnrett. Slik panterett stiftes kun ved senere overdragelse av leiligheter for den enkelte som blir overdratt etter disse vedtekters vedtagelse.

§17
Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

§18
Tinglysning

De vesentlige punkter i sameiets vedtekter kan tinglyses som heftelse på den enkelte seksjon såfremt sameiermøtet finner dette hensiktsmessig.

Vedtatt i Sameiet 20. april 2005

Sameiet Gabelsgate 1
V/ Styrets formann
Gabelsgate 1
0272 OSLO

Husordensregler for
Boligsameiet Gabelsgate 1

Gnr 211, Bnr 98 i Oslo

For at sameierne skal sikres orden, hygge og ro i hjemmene, er enhver ansvarlig for at bestemmelsene i denne husorden overholdes. Som første regel gjelder at leilighetene og eiendommen forøvrig ikke må brukes slik at det generer naboene.

§1
Vedlikeholdsplikt

Sameierne sørger på egen bekostning for forsvarlig vedlikehold innenfor leiligheten med tilhørende ytre rom. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsetting og fornyelse av f eks maling, tapet, dører, vinduer, ruter, låser, nøkler, elektriske sikkerhetsboks, vannkraner, servanter, bad med tilbehører, klosetter med skåler og spylekasser, samt istandsetting og oppstaking av vann- og avløpsrør til og med egen vannlås.

Likeledes plikter sameierne å holde vedlikeholde ledninger og innredninger som vedkommende selv har satt opp. Utvendige vegger etc må kun vedlikeholdes i henhold til styrets bestemmelser. Anskaffelser og montasje, samt vedlikehold av markiser ol må kun skje etter anvisning av og skriftelig tillatelse av styret.

§2
Avfall

Søppel og avfall må ikke henlegges på sameiets område. Alt søppel pakkes godt inn og sikres forsvarlig før det kastes i søppelkassene. Store gjenstander skal fjernes for egen regning.

§3

Det bør ikke legges avfall, brød eller lignende til fugler, da dette lett trekker rotter og mus til eiendommen.

Tomteområdet med vekster og beplanting bør vernes.

Risting av tøy i trappeoppganger og fra balkonger/vinduer må ikke forekomme. Sigarettstumper og lignende skal ikke kastes fra balkonger eller vinduer.

Sykler, barnevogner og lignende skal ikke hensettes i inngangspartiet, trapp eller kjellerganger, men bare på dertil anviste steder, i alle tilfelle slik at det ikke hindrer alminnelig passasje og trafikk.

Inngangsdører til trappeganger, kjellere og fellesrom skal alltid holdes låst. Bruk av ild eller brennbart lys i kjeller er forbudt.

Påse at vann- kloakkrør i vintertiden ikke utsettes for frost ved at vinduer og dører forlates åpne.

Lykter el. med levende flamme skal ikke nyttes i trappene eller utenfor inngangsdørene.

§5
Lufting

Ingen må lufte gjennom entrédører som fører ut til trappeganger. Finner noen det nødvendig å åpne vinduer i trappegang, er vedkommende ansvarlig for at de blir lukket

igjen. Alle rom må holdes så godt oppvarmet at vann- og avløpsrør i vintertiden ikke utsettes for frostskader.

§6
Behandling av leilighetene

Avløp på bad og kjøkken må ikke anvendes slik at de tilstoppes. Uvedkommende gjenstander må ikke kastes i klosettet, og det må bare benyttes klosettpapir. Kjøkkenavfall som f eks kaffegrut eller lignende må ikke tømmes i vaskes eller sluk.

Springer et rør, og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, kan et håndkle eller annet tøystykke surres rundt bruddstedet. En snipp av kledet skal henges ned i en bøtte eller vask slik at vannet samles opp i denne.

Skader som ikke sameierne selv kan utbedre skal uten unødig opphold meddeles styret.

For tilkobling til gårdens fellesantenne må det benyttes spesialstøpsel med skjermet innføring til apparatet. Utvendig antenne tillates ikke oppsatt.

§7
Ro i leilighetene

Mandag – fredag skal det være ro i leilighetene mellom kl 23.00 – kl 07.00. Lørdag skal det være ro frem til kl 09.00 og etter kl 23.00. Søndag skal det være ro frem til kl 13.00 og etter kl 22.00. Alle offisielle helligdager skal det være ro i leilighetene hele døgnet.

I anledninger hvor disse tidene ikke kan overholdes gis beboere beskjed via oppslagstavlen senest 3 dager før.

Ved større oppussingsarbeider i leilighetene gis styret beskjed om hvem som er ansvarlig. Hvordan vedkommende kan nås og hvor lang tid arbeidene vil ta, samt hvordan hensynet til naboene blir ivaretatt skal meldes inn.

Samtidig gis beboere beskjed via oppslagstavlen hvilken leilighet oppussingen gjelder og hvordan ansvarlige kan nås.

Ved kortvarige støyende arbeider varsles nærmeste naboer.

Unødig smell ved lukking av entrédører må unngås. Det bør likeledes påses at barn ikke leker eller oppholder seg unødig i trappeganger.

§8
Trappevask

Beboerne skal holde kjellerboder, trapper og vinduer i trappeganger rene. Beboerne vasker trappene turvis hver sin uke, eller etter oppsatte vaskelister. Alternativt leies renholder på beboernes regning.

§9
Balkonger

Ved vanning av blomster på balkonger eller ved rengjøring av disse, må det påsees at det ikke drypper vann på balkongene under. Om vinteren påhviler det beboerne å holde balkongen ren for snø og is.

§10
Dyrehold

Hunder, katter og andre kjæledyr må på alle måter holdes slik at disse ikke er til sjenanse for naboer og de andre sameierne. Hundeeiere plikter å holde trappene fri for hundehår og hundepotspor.

§11
Utleie

Ved utleie har eieren av leiligheten det fulle ansvar overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå på grunn av leietakeren. Det er ikke tillatt utleie til hundeeiere.

§12
Erstatningsplikt

Sameierne plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet, og må erstatte alle skader som skyldes dem selv, deres husstand, leietakere eller andre som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

Oslo, 16. april 2009

Styret i Boligsameiet Gabelsgate 1

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

28.FEB.84 009858

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

H

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 211	Bnr. 98	Fnr.	Kommune Oslo
2. Eier	Navn		eierandel	f.dato
	Tove Sogstad		397/2160	12.07.1934
	Gudmund Hernes		234/2160	25.03.1941
	Per Jølsen		223/2160	26.11.1945
	Leif Johansen		183/2160	26.09.1944
	Knut Balchen		167/2160	26.10.1946
	Niels A.B. Bugge		321/2160	10.10.1942
	Kjell Andenæs		234/2160	13.11.1943
	Benedicta Aall Bugge		234/2160	18.11.1944
	A/S Kasi		167/2160	
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).

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).

Avskriftens riktighet bekreftes

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	97/2160	21		
2	B	126/2160	22		
3	B	150/2160	23		
4	B	234/2160	24		
5	B	167/2160	24		
6	B	234/2160	26		
7	B	167/2160	27		
8	8	234/2160	28		
9	B	167/2160	29		
10	B	183/2160	30		
11	B	171/2160	31		
12	N	230/2160	32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		2160/2160	Sum teller skal stemme med nevner		

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 Hjemmelshavernes underskrift:

Gudmund Hernes
Per Tolsen
Leif Johansen
A/S Kasi
Knut Balchen
Benedicta Aall Bugge
Niels A.B.Bugge

Dato: 09.09.1983
Sted: Oslo

Niels A.B.Bugge
Kjell Andenæs
Tove Sogstad
Benedicta Aall Bugge

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Andenæs Eiendomsforvaltning AS	Strandveien 4 1324 LYSAKER	12 04 20

ERKLÆRING OM OPPLØSNING AV SAMEIET

Undertegnede er eiere av samtlige seksjoner av eiendommen gnr. 211 bnr. 98 i Oslo.

Vi erklærer herved at vår felles hjemmel til seksjonene oppløses, og at seksjonene skal ha følgende grunnboks-hjemmel:

Seksjon nr. 1 og 2, hjemmelshaver: Per Jølsen. 261145

Seksjon nr. 3 og 11, hjemmelshaver: Niels A.B. Bugge.101042

Seksjon nr. 4, hjemmelshaver, Gudmund Hernes. 250341

Seksjon nr. 5, hjemmelshaver: Knut Balchen. 261046

Seksjon nr. 6, hjemmelshaver: Benedicta Aall Bugge. 181144

Seksjon nr. 7, hjemmelshaver: A/S Kasi.

Seksjon nr. 8, hjemmelshaver: Kjell Andenæs. 131143

Seksjon nr. 9 og 12, hjemmelshaver: Tove Sogstad. 120734

Seksjon nr. 10, hjemmelshaver: Leif Johansen. 260944

Ved omdanningen av det tingrettslige sameie til eierseksjons-sameie skjer det ingen forrykning av verdirelasjonene.

Oslo, 9. september 1983

Per Jølsen

Niels A.B. Bugge

Gudmund Hernes

Knut Balchen

A/S Kasi

Benedicta Aall Bugge

Niels A.B. Bugge Benedicta Aall Bugge

Kjell Andenæs

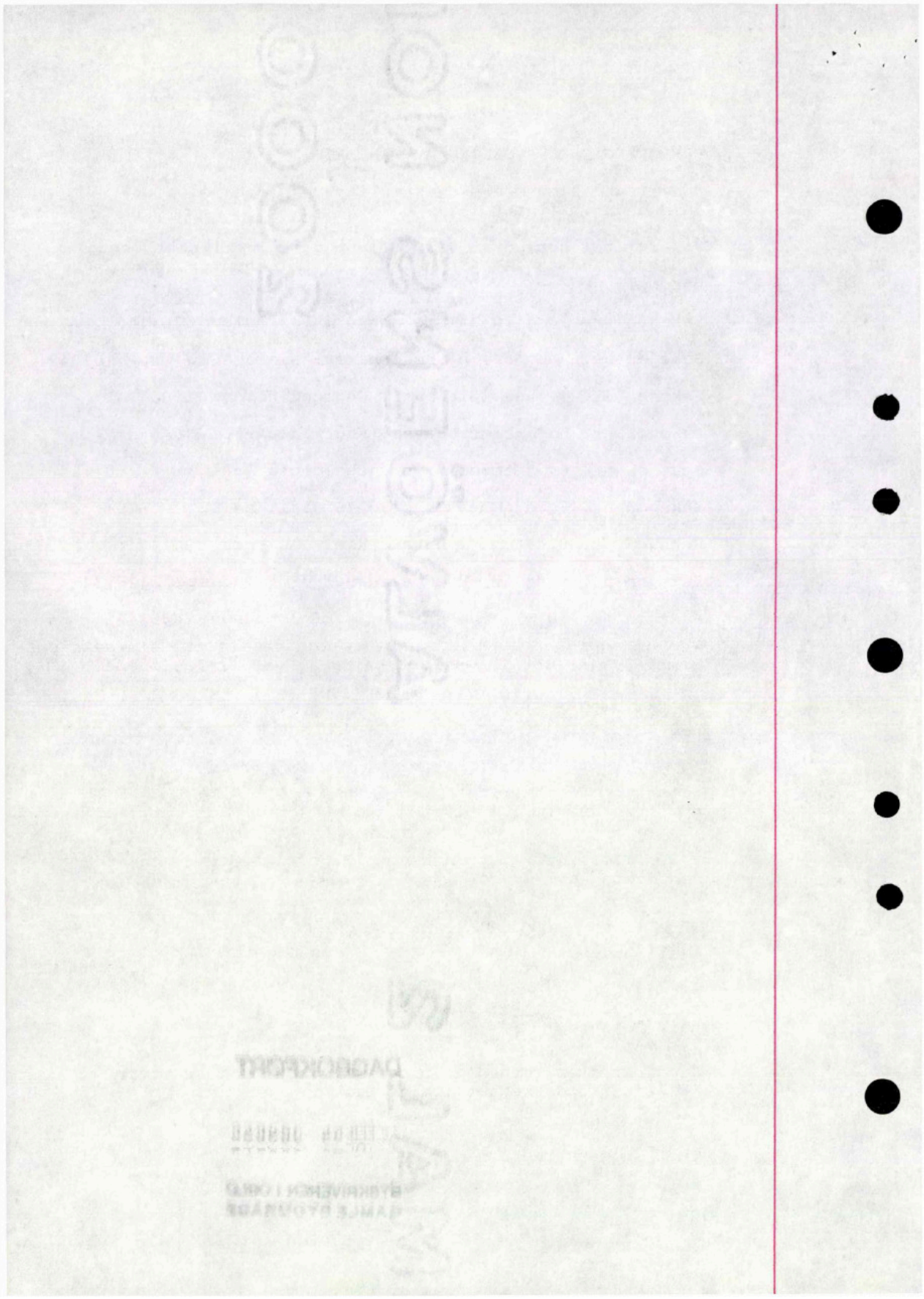
Tove Sogstad

Leif Johansen

Jeg bekrefter herved at undertegnede, som er over 18 år, har undertegnet i mitt nærvær.

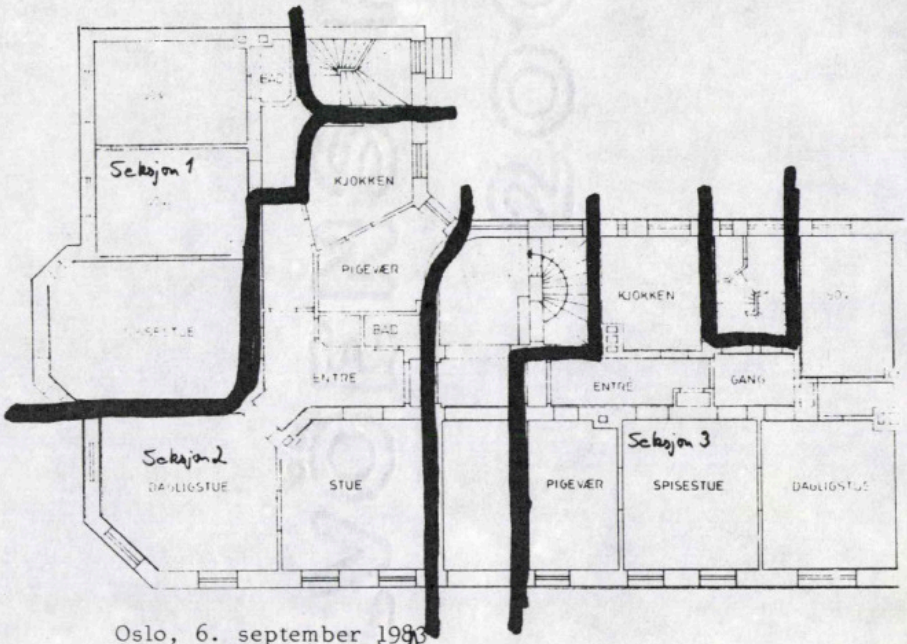
Thor Helge Borgersen

DAGBOKFØRT
28.FEB.84 009858
BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE



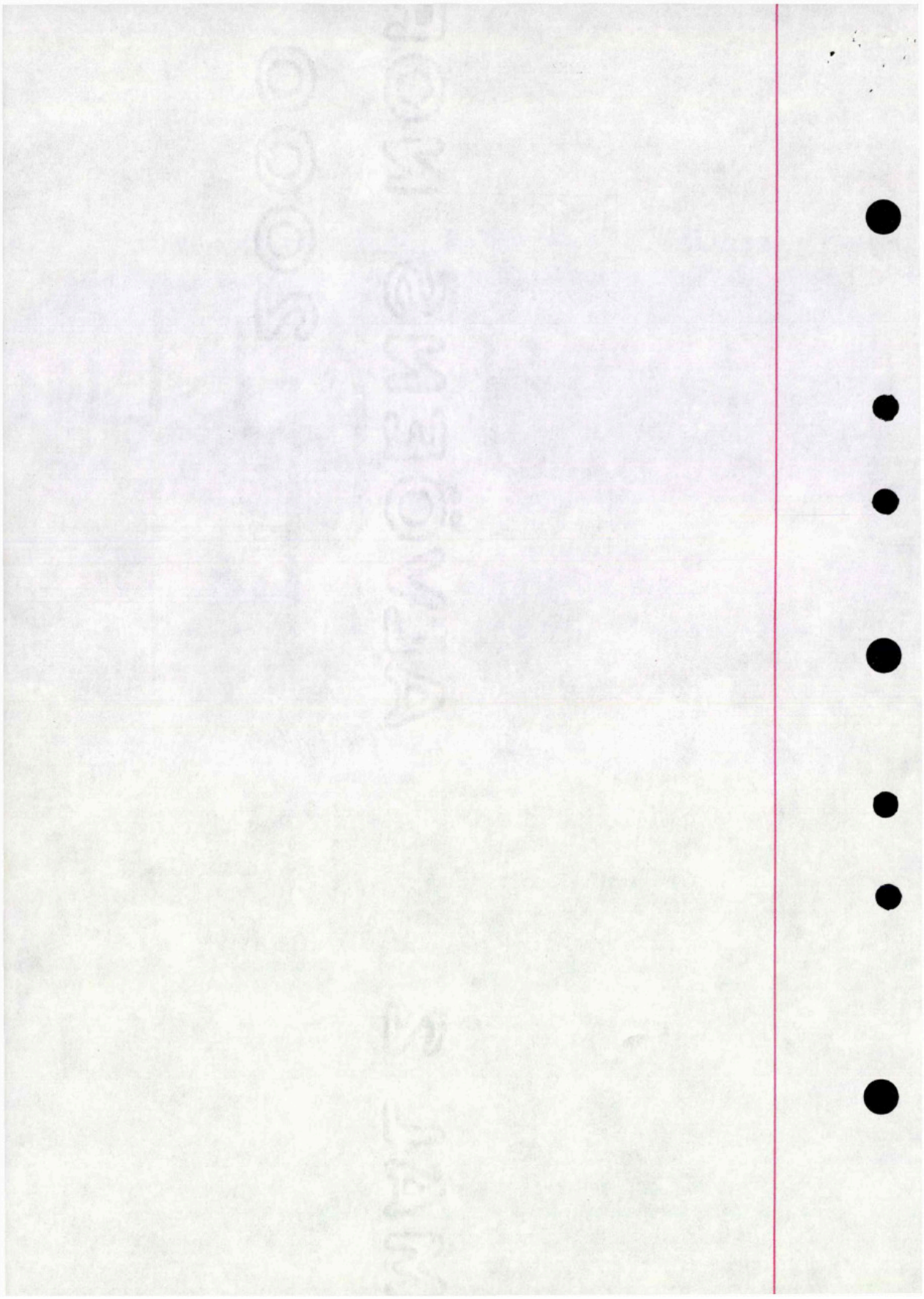
GNR. 211, BNR. 98 I OSLO Side 1
GABELS GATE 1

PLAN 1. ETASJE



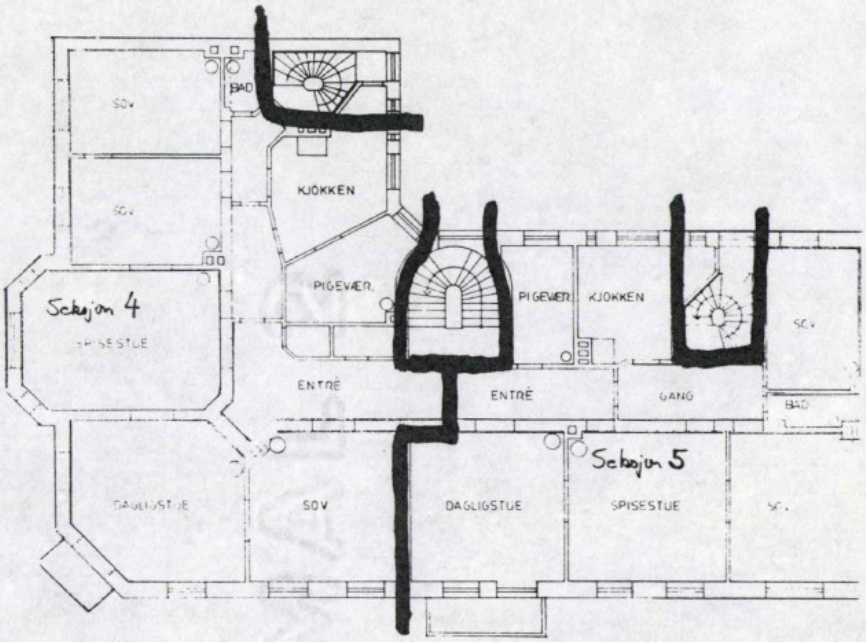
Oslo, 6. september 1983

Gudmund Hernes
Per Olsen
Leif Johansen
Knut Balchen
A/S Kasi
Benedicta Aall Bugge
Niels A.B. Bugge
Niels A.B. Bugge
Benedicta Aall Bugge
Tove Sogstad
Kjell Andenæs



GNR. 211, BNR. 98 I OSLO
GABELS GATE 1
PLAN 2. ETASJE

Side 2



Oslo, 6. september 1983

Gudmund Hernes

Per Olsen

Leif Johansen

Knut Balchen

A/S Kasi

Benedicta Aall Bugge

Niels A.B. Bugge

Niels A.B. Bugge

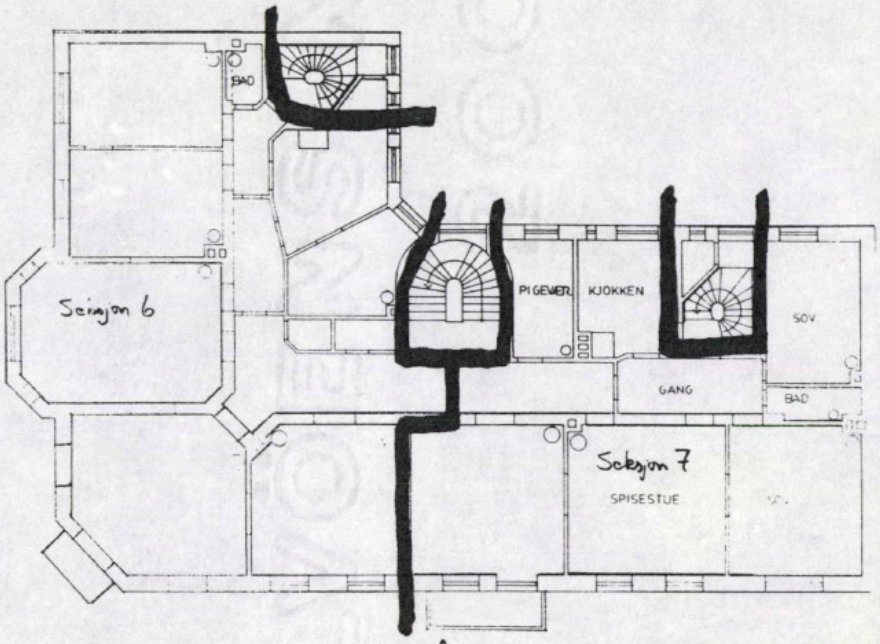
Kjell Andenæs

Tove Sogstad

Benedicta Aall Bugge

GNR. 211, BNR. 98 I OSLO
GABELS GATE 1
PLAN 3. ETASJE

Side 3



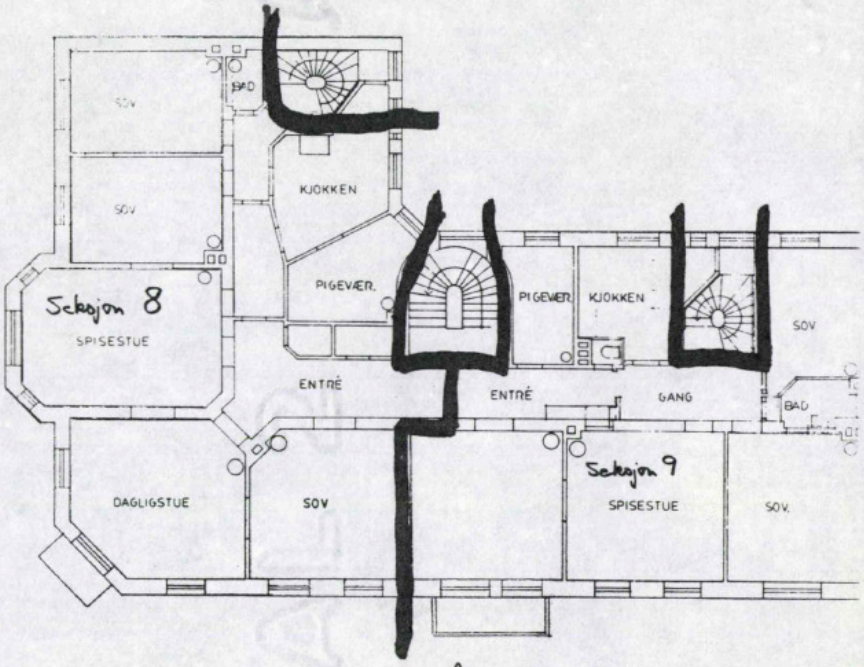
Oslo, 6. september 1983

Gudmund Hernes
Per Jølsen
Leif Johansen
Knut Balchen
A/S Kasi
Benedicta Aall Bugge
Niels A.B. Bugge
Niels A.B. Bugge
Kjell Andenæs
Tove Sogstad
Benedicta Aall Bugge

GNR. 211, BNR. 98 I OSLO
GABELS GATE 1

Side 4

PLAN 4. ETASJE



Oslo, 6. september 1983

Gudmund Hernes

Per Jølsen

Leif Johansen

Knut Balchen

A/S Kasi

Benedicta Aall Bugge

Niels A.B. Bugge

Niels A.B. Bugge

Kjell Andenæs

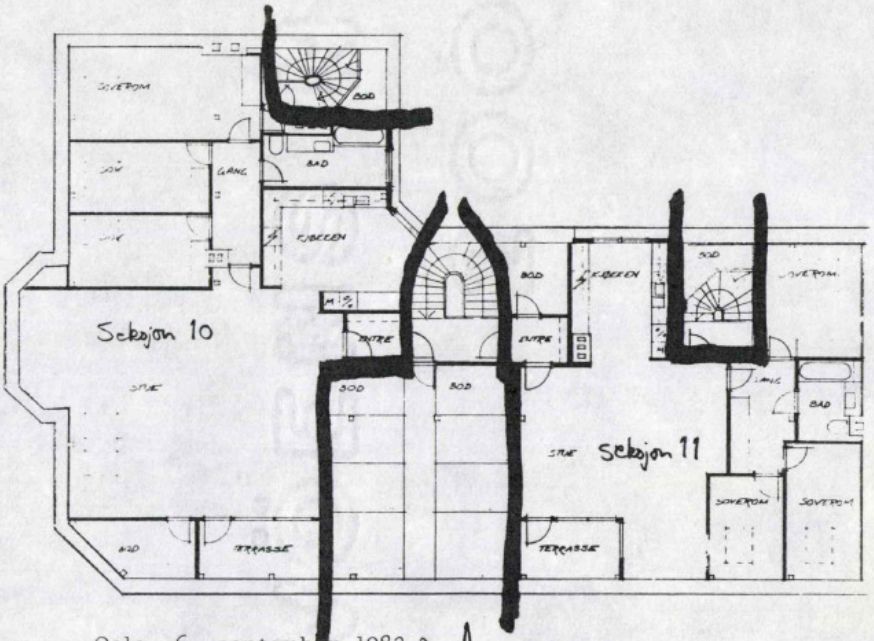
Tove Sogstad

Benedicta Aall Bugge

GNR. 211, BNR. 98 I OSLO
GABELS GATE 1

Side 5

PLAN 5. ETASJE



Oslo, 6. september 1983

Gudmund Hernes

Per Jolsen

Leif Johansen

Knut Balchen

A/S Kasi

Benedicta Aall Bugge

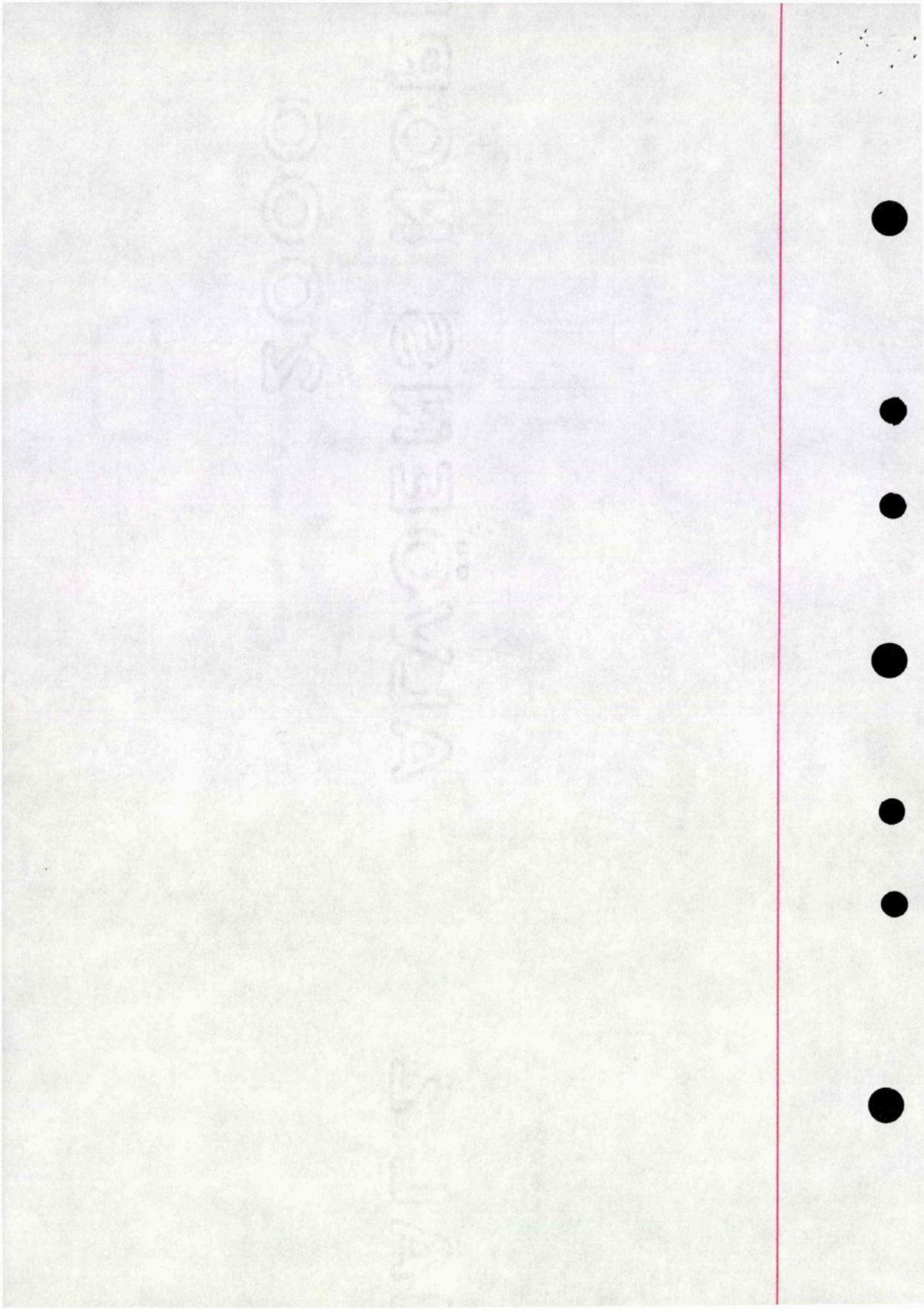
Niels A.B. Bugge

Niels A.B. Bugge

Kjell Andenæs

Tove Sogstad

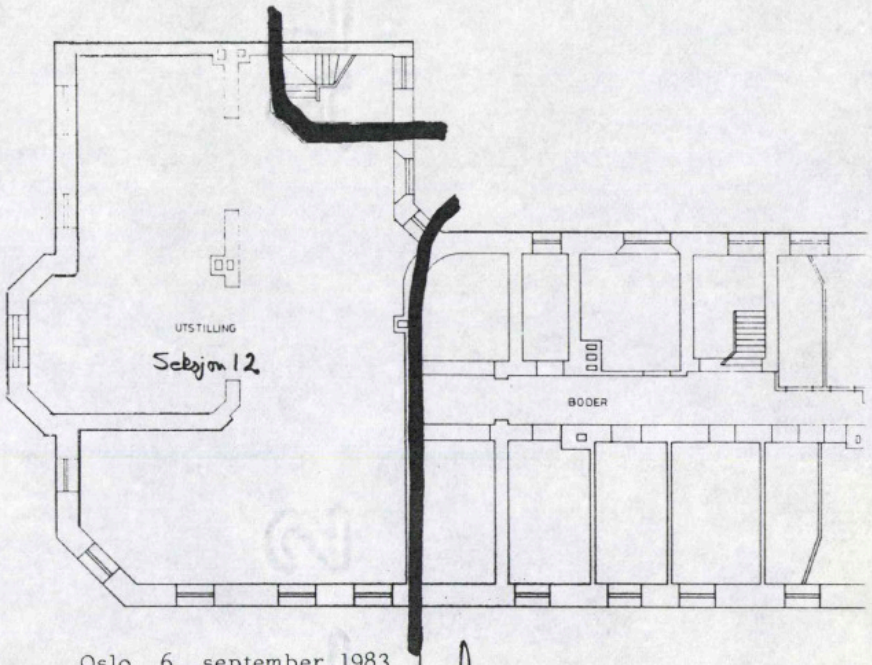
Benedicta Aall Bugge



GNR. 211, BNR. 98 I OSLO
GABELS GATE 1

Side 6

PLAN U. ETASJE



Oslo, 6. september 1983

Gudmund Hernes

Per Olsen

Leif Johansen

Knut Balchen

A/S Kasi

Benedicta Aall Bugge

Niels A.B. Bugge

Niels A.B.Bugge

Kjell Andenæs

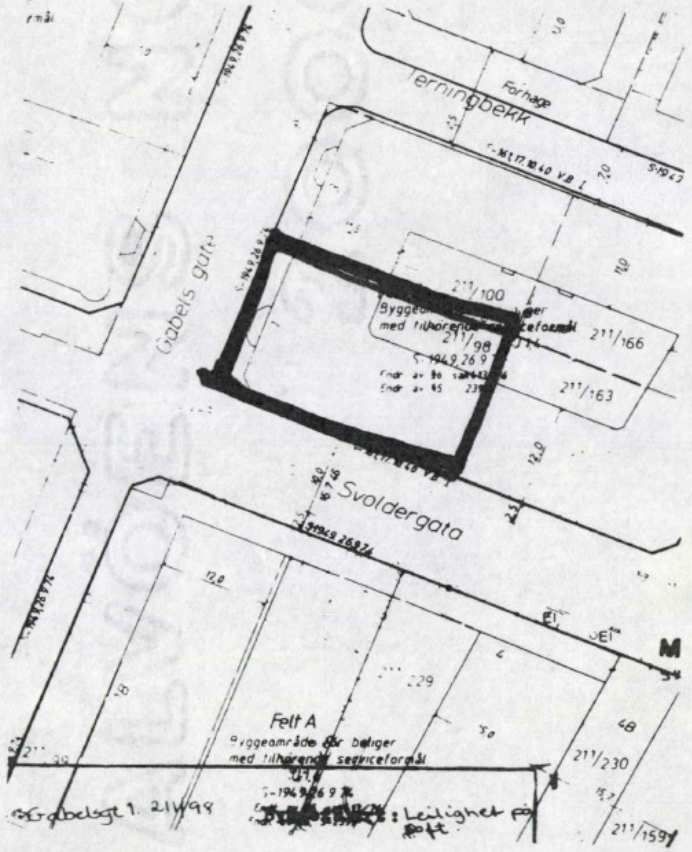
Tove Sogstad

Benedicta Aall Bugge

GNR. 211, BNR. 98 I OSLO
GABELS GATE 1

Side 7

SITUASJONSPLAN



Oslo, 6. september 1983

Gudmund Hernes

Per Ølsen

Leif Johansen

A/S Kasi

Knut Balchen

Benedicta Aall Bugge

Niels A.B. Bugge

Niels A.B. Bugge

Benedicta Aall Bugge

Tove Sogstad

Kjell Andenæs

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-Nr. 1210
1932
OSLO

Anmeldelse
3 Tegninger

Ekspedisjons-Dokument

angående Innredning av vannklosetter

på matr.-nr. 1 Gabelsgate

Innlevert 30. juli 1932. Attestert 31/5-33

Oslo helseråd til uttalelse.
Oslo 1/8-32
A. Kielland

GM/VH.

Ad: 1 Gabelsgate, jnr. 1210/32.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

De gjeldende regler for innredning av W.C. må følges, når undtas kravet om direkte lys. W.C. rummene må skaffes friskluft-tilførsel direkte fra det fri.

Oslo helseråd den 9. august 1932.

Efter bemyndigelse

Bygn. chefens Lnr.:
9 - AUG. 1932

M. d. til. innstilling.
Oslo 7/8 - 32
A. Kielland

96 1901

Ammeldelse
Besigtigelse
Overtagelse
Tilgangsf.

527
01

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 1 Gabels Gade

Indleveret 28 April 01 Attesteret 20 November 1903

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr. No.
Grundens nr. Naaddetaxt, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paa-
hvilende Servitutter m. V. samt Afgivelse af de i § 23 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stads-
ingeniøren til Afgivelse af de i § 23 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 27 April 1901

117/01

Sekr. Linstow

Sendt at besigte
29 April 1901

Gjæmod Falk

107 - 1

637-01-I

F.D. Klev.

Gabels Gade har en Bredde af 15,30 m. - Fiskergaaden 12,50 m. Ingen af dem er ordentlig paabegyndte eller overtagne af Byen. Veidekontoret er bekjendt med dem.

Gabels Gades Midtlinje ret fra Drammensvejens Sydside - i Kurve med Vejens nuværende Midtlinje - til Skøyenvejens Nordside - i Kurve med Lambaaens Retning.

Fiskergaadens Nordside ret Linje fra Gabels Gade

ANMELDELSE
tegning

V.D.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-Nr. 1286/37
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående innredning av vannklosetter

på matr.-nr. 1 Gabelsgate

Innlevert 15. juli 1937 Attestert 10/12. 37

Oslo helseråd til vetkjennelse.
Oslo 16/7-37
B. Hilland

Ad: matr. nr. 1 Gabelsgt.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Anmeldelsen kan ikke anbefales efter nærværende plan, da kjøkkenene blir for små, ikke 2 x 3m. fri bredde.

W.C. bør legges i de gamle privetrum i opgangen.

Oslo helseråd, den 21 juli 1937.

Efter bemyndigelse.

21 JUL 1937

Kalsendelse påtegning meddeles.
I henh. hertil kan anmeldelsen ikke godkjennes, ligesåvel
efter de foreliggende planer.
21/7-37

meddelt 22/7 37

Bf. 2/7

BYGNINGSCHEFEN
J.nr. 1312
1932
OSLO

Anmeldelse
Tegning

Ekspedisjons-Dokument

angående Aria

på matr.nr. 1 Gabelsgate

Innlevert 10 aug. 1932 Attestert 25/2-33

Anmelder Oslo helseråd

Oslo den 10 de aug. 1932

A. Skelland

GM/VW.

Ad: 1 Gabelsgate, jnr. 1246/32.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Bygningslovens § 105 2 forutsettes fulgt.

Oslo helseråd den 22. august 1932.

Efter bemyndigelse

Bygn. chefens J.nr.:
mottatt: 22 AUG. 1932

V. d. til innstilling
Oslo 23/8 32

ANMELDELSE. V.D.

BYGNINGSCHEFEN B.I.-NO. 910/41 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående rep. av balkonger

på matr.nr. 1 Gabels gate.

Innlevert 9. september 1941. Attestert 25/2-42

Sendes Vestre d. til innstilling.

Oslo, den 10/9-1941.

E. Haraldsen

Godkjennes.
Forsyningsdepartementets forordning ang. kjøp og bruk av materialer må følges

Mottatt 11/9-41

10/9-41

Bygningssjef

Bgv. bl. 24. IV. 43. 5000.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Tlf. sentralbord 19[illegible] 58 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Innr. leiligheter på loft
Arbeidet gir

Gabels gate 1	Matr. nr.	Løpe nr. 82/4514

Byggherre

Lage Sverdrup-Thygeson
Nedre Slottsgate 3

0157 OSLO 1

Ansvarshavende

Per L.Lund
Setertveien 14 D

1162 OSLO 11

Dato 14..nov.1986

Det meddeles at man ved satte besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe bemerkning med hensyn til de bygningsmessige forhold

For byggingssjefen

Byggingskontrollør

Arne Henriksen

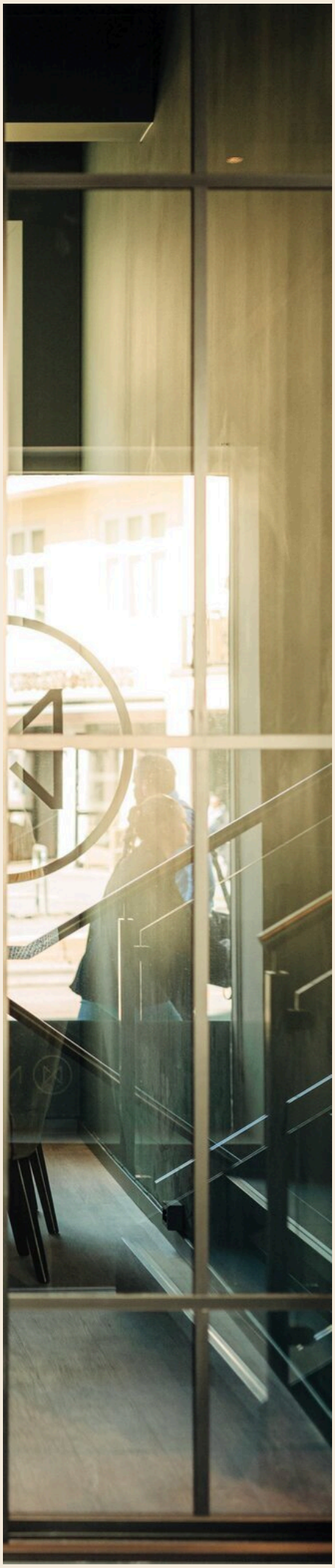
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold ved oppførelsen av bygget og gjelder ikke for installasjon av ventilasjons-, sentralvarmeanlegg, gass- og elektrisitet.

Velkommen til

Nordvik Frogner

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

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



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 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: 14-0260/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gabels gate 1 0272 OSLO
Matrikkel: Gnr 211, bnr 98, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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:



Frederick Horntvedt
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
f.horntvedt@nordvikbolig.no
934 28 550



Sebastian T. Hellner
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Nordvik Frogner
s.hellner@nordvikbolig.no
455 16 283

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: