

Gabels gate 11



Velkommen til

Gabels gate 11



Salgsoppgaven produsert 3. juni 2025

Bygdøy – Frogner

Stor og flott toppleilighet med klassiske detaljer. 2 balkonger. Fjordgløtt. Mulighet for 3-roms. Attraktivt og sentralt

Prisantydning	9 390 000,-
Omkostninger	236 100,-
Totalpris	9 626 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 201,-
BRA-i	79 kvm
Totalt BRA	87 kvm
Soverom	1
Etasje	5

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1896
Megler	Maria Valentinsen Løken
Telefon	974 98 874
E-post	m.loken@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Gabels gate 11 - en lys, flott og innbydende selveierleilighet, beliggende i bygårdens 5. etasje. Leiligheten har to solrike balkonger, hvor man fra den vestvendte har fjordutsikt.
- Klassiske detaljer som generøs takhøyde, stukkatur og rosett, i kombinasjon med gode lysforhold og lune, harmoniske fargevalg, gir boligen en herlig atmosfære.

- Kort fortalt:
- Vestvendt og solrik balkong med utgang fra kjøkken - herfra er det fjordutsikt
- Ny balkong med utgang fra soverom - vendt mot rolig bakgård
- Separat stue og kjøkken med god plass til stort spisebord
- Vesentlig oppgradert i 2011 av tidligere eier
- Mulighet for 3-roms, se alt. plantegning
- Lave felleskostnader
- Bad og toalett
- Bod i trapp og kjeller
- Meget attraktiv og sentral beliggenhet

- Her vil du trives godt!

Arealer og innhold

BRA-i:	79 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	87 kvm
TBA:	7 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 79 kvm.
BRA-e: 8 kvm.
Total BRA: 87 kvm.
TBA: 7 kvm.

Gabels gate 11

5. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.

Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet

Gabels gate 11

5. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.

Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet


















CLASSIC CARS REVIEW












BETH'S BEAUTY
BETH'S BEAUTY
Sone
30

Informasjon

Gabels gate 11

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0207/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Gabels gate 11, 0272 OSLO
Gnr 211, bnr 107, snr 14 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Magnus Sørdal Volden

Kjøpesum og omkostninger
9 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
234 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
236 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
248 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 626 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 638 800,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1896

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 79 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 87 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 79 kvm.
BRA-e: 8 kvm.
Total BRA: 87 kvm.
TBA: 7 kvm.

Innhold

Leiligheten befinner seg i 5. etasje og inneholder entré, stue, kjøkken, soverom, bad og toalettrom.

I tillegg disponerer leiligheten to boder i henholdsvis kjeller (7 kvm) og trapp (1 kvm).

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.

Parkering

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Gammelt prospekt sier renovasjon i 2011

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: nytt elektrisk anlegg i 2011

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke enda - kommer

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? måling i 2024

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema og tilstandsrapporten at det ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig

Dalbeck Takst AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra

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

Byggemåte:
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Grunnmur av teglstein/naturstein til lastfordelende fundament. Teglstein, utvendig pusset med trekninger og gesimser. Yttertak i trekonstruksjon antatt tekket med takstein, ikke besiktiget.

Innvendige overflater:
Gulv: Fliser i entré, toalettrom og bad. Tregulv i øvrige rom.
Vegger: Fliser i dusjsonen. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater

Vesentlige endriger etter byggår:
Selger informerer om nytt bad, kjøkken og renoverte overflater utført i 2011. Ny balkong fra soverom i 2025.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- 1.1.1 Bad Overflate vegger og himling: TG2 settes på grunn av horisontalt riss langs badet samt en løs og en sprukket flis i dusjsonen.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon, alder og forventet gjenværende levetid.

2.1 Kjøkken Kjøkken: TG2 settes på grunn av manglende lekkasjesikring.

3.1 Andre rom: TG2 settes på grunn av planavvik i etasjeskilleren.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende: Gjelder balkong med utgang fra kjøkken. TG2 settes på grunn av slitasje og skader på balkong fra kjøkken.
6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon på rørarbeid, manglende lekkasjesikring av toalettrom samt alder og forventet gjenværende alder på deler av anlegget.
6.2 Varmtvannsbereder: TG2 settes på grunn av manglende lekkasjesikring.
6.3 Ventilasjon: TG2 settes på grunn av naturlig ventilering av bad, kullfilter på kjøkken og ikke tilstrekkelig luftutskiftning i oppholdsrom

Bygningsdeler som har fått TG3:
- 6.3 Ventilasjon: TG3 settes på grunn av manglende ventilering av toalettrom. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000.

Elektrisk anlegg er ikke gitt en tilstandsgrad men har fått følgende beskrivelse:
Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt
egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i yttergang.
Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg.
Vurderingen blir gjort ut ifra
opplysninger og observasjoner på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget.
Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk gulvvarme i entré og bad.
- Øvrig elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8250 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 201,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader (drift og vedlikehold, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, honorarer, øvrige driftskostnader): 2.960,-

Kabel-tv/bredbånd: 241,-

På spørsmål om kjente fremtidige økninger i felleskostnader/fellesgjeld/innskudd svarer styreleder per 20.05.2025 følgende:
"Styret jobber med oppdatert vedlikeholdsbusdjett mtp fasade mot Drammensveien/Gabels gate i tillegg til og andre utbedringer som bedring av klima i kjeller og brannsikring. Årsmøtet er ikke satt enda, kommer innen Juni. Måten vi skal finansiere dette på, er heller ikke landet. Tradisjonelt har alt av investeringer vært finansiert gjennom engangsbetalinger fra seksjonene som følge av at sameiet ikke kan stille sikkerhet til långiver. Vi ser nå på en alternativ tilnærming der hver seksjon vil bli tilbudt et IN-lån gjennom sameiet som enten kan realiseres direkte eller følge seksjonen. Men dette er ikke landet enda, og detaljene gjenstår.
Dersom vi skal gjennomføre vedlikeholdsarbeid av fasaden, vil dette trolig skje ila. 2026".

Eiendomsskatt

Kr 2 108,- pr. 01.01.2025
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 1 999 047,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 996 187,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Gabel Gate 11, orgnr. 996462862

Om sameiet

Sameiet består av 13 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner, tilsammen 16 seksjoner.

Informasjon om sameiet:
- Større vedlikeholdsprosjekter pleier sameiet å ta som ekstraordinære innbetalinger fra seksjonseierne som da fordeles etter brøk.
- Forretningsfører: Obos eiendomsforvaltning AS.
- Montering/oppsetting av markiser, antenner, flaggstenger, varmepumper, fastmontert belysning og lignende må forhåndsgodkjennes av styret. Dette gjelder også valg av farge på markiser.
- Det må ikke benyttes andre farger på vegger, gelender, vinduer, dører mv. enn i bygget for øvrig.
- Det er ikke tillatt å foreta endringer av entrédørene mv. Mer informasjon står i vedtekter.

I april 2024 gjorde sameiet en oppmåling av samtlige enheter. Hensikten var å gjøre en justering av fordelingsnøkkelen som benyttes i kalkulering av blant annet felleskostnadene, slik at disse reflekterer det reelle arealet den enkelte seksjon

disponerer i sameiet. Fordelingsnøkkelen ble justert med virkning fra 1.august 2024.

Større vedlikehold og rehabilitering i sameiet:
2023-2024 :
-Nytt brannalarm +Lys i kjeller + balkonger
-Nytt brannanlegg i hele bygården. Samt nye lys med sensor i kjeller.
-Reklamasjon på balkongjobb mot drammensveien.
2019:
- Vedlikehold av balkonger
2018:
- Varmekabel takrenner
- Økning strømkaber og sikring heis
- Nytt avisningsutstyr i takrenne. Oppdatert varmekabel i takrenner
- Skiftet strømkabler og sikringer.
- Skiftet strømkabler og sikringer for heissystemet.
- Bytte av 8 inngangsdører i oppgang A. Dører og arbeid har blitt finansiert av hver enkelt seksjonseier. Sameiet er pålagt av OBRE å tilse at disse dørene blir skiftet.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

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

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån er registrert på enheten.

Fellesformue

Kr 16 686,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023 viste et overskudd på 321 882,-. For regnskapsåret 2024 var det budsjettert med et underskudd pålydende kr 18 950,-.
Underskuddet skyldes at etablering av ny brannalarm.

Regnskapet for 2024 og budsjett for 2025 foreligger p.d.d. Det vil kalles inn til årsmøtet 2025 ila juni 2025.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring

Gjensidige forsikring.
Polisenr. 79447743

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 598 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Meget attraktiv og populær beliggenhet på Skillebekk/Frogner. Området er et av Oslos mest ærverdige bolig- og ambassadestrøk med preget arkitektur fra slutten av 1800-tallet. Leiligheten ligger tilbaketrukket svært sentralt i Oslo, med umiddelbar nærhet til både sjø- og byliv. Det er utsikt til lekepark for barn som ble oppgradert av kommunen i 2022 for 1 mill. På vinteren ser vi utover fjorden og mot Color Line og deler av Oslo Havn og Bygdøy med Oscarshall, Dronningen mm.

Det er flere populære spisesteder og hyggelige kafeer i nærområdet. Vi kan blant annet nevne Åpent bakeri, kro og spisesteder, prisvinnende Hos Thea restaurant, samt spesialforretninger som Skafferiet og Fjellberg fisk og vilt. Nærmeste dagligvarebutikk er Joker (søndagsåpent) og Kiwi, i tillegg er det fem ulike matvareforretninger i nærområdet. En kort spasertur tar deg til Solli Plass med flere populære restauranter som Villa Paradiso og Pinerolo Americano, Sumo, Aymaro og en rekke andre serveringssteder. Jernia på hjørnet er også praktisk i hverdagen.

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, Frognerstranda, Bygdøy og vakre Frognerparken. Sistnevnte inneholder skulpturanlegget Vigelandsparken, Nationaltheatret, Frognerbadet og Frogner stadion. Fra Frognerstranda går det tursti langs sjøen (Havnepromenaden), videre ut til Bygdøy og Oscarshall. Det er sykkelvei langs hele Frognerstranda. Bygdøy er et populært utfluktssted med fine badestrender og flotte turstier, samt oppkjørte skiløyper vinterstid. I nærområdet finner du også lekeapparater på Framneshaven, skøytebane på Frognerbadet vinterstid og byens kanskje hyggeligste kino; Gimle.

Flere treningssentre i nærheten hvor nærmeste senter er SATS på Solli Plass og Summit.

God tilgang til offentlig kommunikasjon via buss og trikk med hyppige avganger. Nærmeste trikkestopp er i Skillebekk med trikk nr. 13, kun et par hundre meter fra leiligheten. 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 og el-sparkesykler i nærområdet.

Det finnes et godt utvalg av private og kommunale barnehager i nærområdet. Av utdanningsmuligheter er det gode transportmuligheter til blant annet OsloMet,

Universitetet i Oslo, Handelshøyskolen BI og Bjørknes.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert til 1898 med tilhørende bygningstegninger for bygården. Dokumentene (ekspedisjonsdokument og bygningstegning 2. etasje) er vedlagt salgsoppgave. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført.

Det foreligger ekpeditions-dokument datert 01.11.1949 vedrørende tilbygg i gårdsplass.
Det foreligger ferdigattest datert 06.01.1999 vedrørende bruksendring/loftsutbygging.
Det foreligger ferdigattest datert 27.10.2011 vedrørende endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner.
Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger datert 10.02.2025.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Pågående byggesaker i området:
Gabels gate 10 - Installasjon av brannalarmanlegg
Saksnummer: 202204201

Pågående plansaker i området:
Saksnr: 202313406
Saken gjelder: Henrik Ibsens gate og Løkkeveien - Bedre fremkommelighet for syklister og fotgjengere
Sakstype: Detaljregulering

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/211/107/14:
23.11.1895 - Dokumentnr: 992782 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:107
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

12.05.2025 - Dokumentnr: 525703 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

06.11.1996 - Dokumentnr: 62806 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 89/2074

26.11.1997 - Dokumentnr: 73898 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 89/2296

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

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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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. 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til

• Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 74 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 20 608,-

Samlet skal selger betale kr. 166 598,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 4. juni 2025

Ansvarlig megler

Maria Valentinsen Løken, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97498874

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Vedlegg

Gabels gate 11

Gabels gate 11

Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 302 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	**14 min**
812 elever, 47 klasser	1.1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	**13 min**
611 elever, 35 klasser	1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	**22 min**
412 elever, 30 klasser	1.9 km
Oslo Handelsgymnasium	**10 min**
816 elever, 33 klasser	0.8 km
Oslo Private Gymnasium	**11 min**
167 elever, 9 klasser	0.9 km

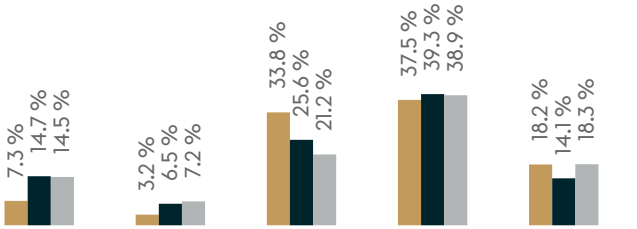
Offentlig transport

Skillebekk	**2 min**
Linje 13	0.1 km
Niels Juels gate	**7 min**
Linje 12N	0.6 km
Nationaltheatret stasjon	**17 min**
Totalt 10 ulike linjer	1.5 km
Nationaltheatret	**17 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.5 km
Oslo S	**9 min**
Totalt 24 ulike linjer	3.1 km

Barnehager

Portnerboligen naturbarnehage ...	**3 min**
27 barn	0.2 km
Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 ...	**3 min**
122 barn	0.3 km
Tusindhuus barnehage (0-2 år)	**4 min**
35 barn	0.3 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 58/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

Sport

Reichweins plass balløkke	8 min
Trafotaket streetbasketanlegg	8 min
SATS Solli plass	8 min
Studio Jobbsprek	12 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

EIERSKIFTERAPPORT™

Gabels gate 11
0272 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 13/05/2025

Waldemar Thranes gate 55A
Oslo 0173
47841288
post@dalbeck.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:211, Bnr: 107
Hjemmelshaver:	Magnus Sørdal Volden
Seksjonsnummer:	14
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1896
Tomt:	598 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	12.05.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Felles sentral tomt.

OM BYGGEMETODEN:
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Grunnmur av teglstein/natursteinn til lastfordelende fundament. Teglstein, utvendig pusset med trekninger og gesimser. Yttertak i trekonstruksjon antatt tekket med takstein, ikke besiktiget.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår hovedsakelig i normal stand og vedlikeholdt på befaringsdagen. Eldre bygg har naturligvis avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht. standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten

©mstr.no

www.bmtf.no

ANNET:
Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som selveier. Normalt utgjør dette alt innenfor boenhetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for boligen. Dette er sameiets ansvarsområde og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser i entré, toalettrom og bad. Tregulv i øvrige rom.
Vegger: Fliser i dusjsonen. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Selger informerer om nytt bad, kjøkken og renoverte overflater utført i 2011. Ny balkong fra soverom i 2025.

FELLESKOSTNADER:
Se prospekt for informasjon om felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

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

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
5.Etasje	79			7	79	
Kjellerbod		7				
Trappebod		1				
SUM BYGNING	79	8		7	79	
SUM BRA	87					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Entré, Toalettrom, Bad, Soverom, Stue, Kjøkken

BRA-e:
Kjellerbod, Trappebod

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Oppvarming: Elektrisk gulvvarme i entré og på bad. Øvrig elektrisk oppvarming.

Takhøyde: Målt ca 283cm i på kjøkken. Målt ca 292cm i stue.

©mstr.no

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Hjemmelshaver

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

13/05/2025



Sivert Dalen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger i dusj, øvrige malte slette flater i tak og i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater. Det registreres horisontalt riss rundt hele badet ca 15cm opp fra gulvet samt en løsnet flis og en sprukket flis i dusjsonen. Det antas at riss og løs/sprukket flis kommer av bevegelser i konstruksjonen over tid. Det antas at det ikke er behov for strakstiltak, men enkelte utbedringer bør forventes i tiden som kommer.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.

Merknader: TG2 settes på grunn av horisontalt riss langs badet samt en løs og en sprukket flis i dusjsonen.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, alder tatt i betraktning. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2011

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det foreligger ikke dokumentasjon på membranarbeid.

Det er ikke utført hulltaking for fuktsøk etter ønske fra selger. Anbefalt undersøkelsesmetode er ikke utført.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon, alder og forventet gjenværende levetid.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Kjøkkeninnredning fra Kvik fremstår i normal stand med naturlig bruksslitasje. Slette fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn og platetopp.

Det er ikke automatisk lekkasjestopper eller lignende. Dette må monteres for å tilfredsstille dagens krav til lekkasjesikring av rom med vanninstallasjoner uten sluk.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende lekkasjesikring.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normal stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Enkelte sår/hakk/rift i overflater og stedvis knirk i gulv forekommer og anses som normalt.

Det ble målt avvik i etasjeskilleren på ca 25mm ved stikkprøver, noe som isolert sett gir TG2 iht. NS3600. Målingen ble utført i stue, kjøkken og soverom. Generelle skjevheter i konstruksjonen må forventes i denne typen bygg. Det antas at det ikke vil være nødvendig med bygningsmessige strakstiltak, men en anbefaling å følge med på dette over tid. Det vil sjeldent være økonomisk rasjonelt å rette opp gulv som et enkeltstående tiltak, men dersom gulvet skal byttes bør tiltak vurderes

Merknader: TG2 settes på grunn av planavvik i etasjeskilleren.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

2-lags vinduer antatt fra 2003 i stue og kjøkken. Det er dog kun ett vindu med produksjonsdato. Balkongdør på soverom fra 2025. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting, se under.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Sydøstvendt balkong på ca 2m2 med tilkomst fra soverom etablert i 2025 fremstår i god stand.

Nordvestvendt balkong på ca 5m2 med tilkomst fra kjøkken. Balkongen fremstår med betydelig slitasje og skjevheter samt riss og sprekker i mur/betong og råteskader i rekkverk. Selger informerer om at sameiet skal renovere/utbedre balkongen i løpet av 2025.

Merknader: TG2 settes på grunn av slitasje og skader på balkong fra kjøkken.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Rør i rør system og kobberør. Avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Stoppekran er lokalisert, ikke funksjonstestet på befaringsdagen. Det er kun badet som har fordelerskap med avrenning til sluk. Rør til toalett, bereder og kjøkken ligger innkasset fra toalettrom gjennom skap og til kjøkken.

Det foreligger ikke dokumentasjon på rørarbeid.

Eget toalett rom med gulvstående toalett og servant. Det er ikke automatisk lekkasjestopper eller lignende. Dette må monteres for å tilfredsstille dagens krav til lekkasjesikring av rom med vanninstallasjoner uten sluk.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon på rørarbeid, manglende lekkasjesikring av toalettrom samt alder og forventet gjenværende alder på deler av anlegget.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2011

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca 100 liter plassert i skap i entré.

Det er ikke automatisk lekkasjestopper eller lignende. Dette må monteres for å tilfredsstille dagens krav til lekkasjesikring av rom med vanninstallasjoner uten sluk.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende lekkasjesikring.

TG 3 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen baserer seg på naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon på bad. Kullfilter på kjøkken. Øvrige rom ventileres ved å åpne vinduer.

Ingen ventilasjon på toalettrom.

Det anbefales å undersøke mulighet for mekanisk avtrekk med utluft på kjøkken, bad og toalettrom.

Luftutskiftningen i oppholdsrom tilfredsstiller krav fra byggeår, men det anbefales å undersøke mulighet for å bedre luftutskiftning generelt.

Merknader: TG2 settes på grunn av naturlig ventilering av bad, kullfilter på kjøkken og ikke tilstrekkelig luftutskiftning i oppholdsrom.
TG3 settes på grunn av manglende ventilering av toalettrom.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i yttergang.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurderingen blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll.

Merknader:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling
TG2 settes på grunn av horisontalt riss langs badet samt en løs og en sprukket flis i dusjsonen.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon, alder og forventet gjenværende levetid.

2.1 Kjøkken Kjøkken
TG2 settes på grunn av manglende lekkasjesikring.

3.1 Andre rom
TG2 settes på grunn av planavvik i etasjeskilleren.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende
TG2 settes på grunn av slitasje og skader på balkong fra kjøkken.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon på rørarbeid, manglende lekkasjesikring av toalettrom samt alder og forventet gjenværende alder på deler av anlegget.

6.2 Varmtvannsbereder
TG2 settes på grunn av manglende lekkasjesikring.

Takstmannens vurdering ved TG3:

6.3 Ventilasjon
TG2 settes på grunn av naturlig ventilering av bad, kullfilter på kjøkken og ikke tilstrekkelig luftutskiftning i oppholdsrom.
TG3 settes på grunn av manglende ventilering av toalettrom.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Volden, Magnus Sørdal	9578-5999-4-2813634	2025-05-12 12:47:23

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
12. mai 2025

Oppdragsnummer
5-0207/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gabels gate 11, 0272 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Magnus Sørdal Volden

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 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: 26421041
Forsikret i: DNB

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Gammelt prospekt sier renovasjon i 2011

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

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

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

Eventuell kommentar: nytt elektrisk anlegg i 2011

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Eventuell kommentar: Ikke enda - kommer

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? måling i 2024

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: 5-0207/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Volden, Magnus Sørdal	**2025-05-12**

Identifikasjon

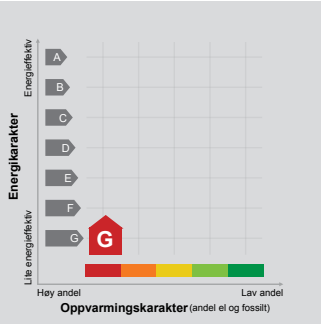
bankID Volden, Magnus Sørdal

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Gabels gate 11
Postnummer	0272
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	211
Bruksnummer	107
Seksjonsnummer	14
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80493290
Bruksenhetsnummer	H0503
Merkenummer	Energiattest-2025-129370
Dato	02.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister
- Tetting av luftlekkasjer
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Vask med fulle maskiner

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7604
Sameiet Gabels Gate 11

Velkommen til årsmøte i Sameiet Gabels Gate 11

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

Dato for årsmøtet:
27. mai 2024 kl. 19:00, Gabels Gate 7, i indre bakgård . Theo sitt kontor med møtelokale. .

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Årsmøte GG11 2024
Hei,

Vi ønsker dere velkommen på årsmøte. Dere finner årsrapport og informasjon om saker vedlagt.

Merk at det er 4 saker som er fremmet fra seksjonseiere til behandling:

1. Justering av fordelingsnøkkel ref oppmåling.
2. Morten m.fl ønsker åpne for balkonger i bakgården for egen kost
3. Sindre og Vår ønsker å kjøpe fellesterassen til eksklusiv bruk. Her stemmer vi for et prinsippvedtak om å gå videre i en salgsprosess. Dere stemmer ikke for salget på dette møtet.
4. Sindre og Vår ved avslag på prinsippvedtaket, ønsker å sette inn en balkongdør med direkte utgang til terrassen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Justering av fordelingsnøkkel
8. Balkonger i bakgård
9. Prinsippvedtak om at fellesterrasse kan selges

10. Bytte eksisterende stort vindu mot fellesterrasse med dør (ønskes behandlet i bakkant av prinsippvedtak i sameiemøtet)

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Gabels Gate 11

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kristoffer Dale er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. 2023 Årsrapport med regnskap.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 0.

Sak 6
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kristoffer Dale

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gry Lømo Eriksen
- Lars Martin Haugland

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tom Erik Røed

Sak 7
Justering av fordelingsnøkkel

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I april gjorde vi som kjent en oppmåling av samtlige enheter i sameiet. Hensikten med oppmålingen er å gjøre en justering av fordelingsnøkkelen som benyttes i kalkulering av blant annet felleskostnadene, slik at disse reflekterer det reelle arealet den enkelte seksjon disponerer i sameiet. Resultatene av oppmålingen ble sendt ut til den enkelte beboer i forkant av årsmøtet (ligger også vedlagt her).

Styrets innstilling
Styret innstiller på at fordelingsnøkkelen justeres i henhold til oppmåling gjort i april 2024 med virkning fra 1. august, uten tilbakevirkende kraft.

Forslag til vedtak
Sameiet aksepterer justering av fordelingsnøkkel og dertil felleskostnader iht oppmåling gjennomført i april 2024.

Vedlegg
2. Resultat oppmåling enheter GG11 april 2024.pdf

Sak 8
Balkonger i bakgård

Forslag fremmet av:
Morten Kirkerud

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi er 4 interesserte som nå ønsker oppført balkonger i bakgården, på lik linje med hva Gabelsgate 9 har fått lov til å sette opp nylig 8 stk - selv etter sterke protester fra vårt forrige styre i Sameie som ble avvist. Da mener vi det ikke lenger er noen grunner til å avvise dette ønsket.

Vedlegger til orientering og som grunnlag for stemmegivning iht forslag til vedtak gjeldende balkongveileder og presentasjon fra forrige behandling i ekstraordinært Sameiemøte Gabelsgate 11 i februar 2016.

Styrets innstilling
Styret har ingen innvendinger mot dette. Nabogården har gjort det samme og kostnaden dekkes i sin helhet av de berørte seksjonene. Balkongene er vedlikeholdsfrie fra sameiet sitt ståpunkt.

Forslag til vedtak
Sameiet aksepterer at det settes opp balkonger, for de enheter som ønsker det, i bakgård Gabels gate 11.

Vedlegg

3. Revidert tilbud Balkongteam_Januar 2024.pdf

4. Veileder for balkong_mai 2015.pdf

5. Gabelsgate 11, ekstraordinært Sameiemøte.pptx

Sak 9

Prinsippvedtak om at fellesterrasse kan selges

Forslag fremmet av:
Sindre Ladim Schjerpen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Ønsker å spille inn et prinsippvedtak om at fellesterrassen kan selges, hvor en beslutning om salg/ikke salg vil kunne gjøres på en ekstraordinær generalforsamling i bakkant av dette.

Vi vil da innhente tilstrekkelig med informasjon til ekstraordinær generalforsamling. Vi vil innhente markedstakster, juridisk vurdering og evt. offentlig vurdering, slik at beboerne kan gjøre et velinformert valg i bakkant av et evt. vedtak om prinsippendring.

Viser forøvrig til vedlagt pdf for videre grunnlag for salg og vår interesse.

Styrets innstilling

Salg av fellesterassen støttes ikke av Styret. Her er våre hovedbegrunnelser:

· **Fellesskapets verdi**: Fellesterrassen ble etablert som en del av loftsutbyggingen på 90-tallet, med hensikt å tjene som et felles uteområde for alle beboerne i Sameiet. Dette uterealet utgjør gårdens eneste brukbare felles uteplass.

· **Verdibevaring og beboernes interesser**: Vi mener det vil være verdinedsettende for leilighetene å miste tilgang til terrassen. Det vil også kunne oppfattes som uheldig med en stor privat terrasse i en trang bakgård, noe som kan påvirke opplevelsen av fellesskapet/bakgården negativt.

· **Støy og kontroll**: En stor privat terrasse kan potensielt føre til økt aktivitet og støy, som vi ikke vil ha kontroll over. Selv om det for øyeblikket ikke er problemer med støy, ønsker vi å unngå mulige framtidige utfordringer, spesielt med tanke på hvem som eventuelt kan flytte inn senere.

· **Initiativ til forbedring av fellesterrassen**: Det har vært initiativ fra andre beboere til å forbedre terrassen gjennom pynting, planting av blomster og vask av terrassebord. Vi i styret ønsker å fokusere på å tilrettelegge for bedre bruk av terrassen til glede for alle beboerne.

· **Alternativ løsning for bedre tilgang**: Vi ser heller at man vurderer å sette opp en enkel trapp fra bakgården, slik at beboere fra begge oppganger får bedre tilgang til terrassen. Dette vil kunne gi en mer inkluderende løsning som ivaretar alle beboernes interesser.

Forslag til vedtak

Vedta at fellesterrasse kan selges

Vedlegg

6. Forslag om salg av fellesterrasse_05.05.pdf

Sak 10

Bytte eksisterende stort vindu mot fellesterrasse med dør (ønskes behandlet i bakkant av prinsippvedtak i sameiemøtet)

Forslag fremmet av:
Sindre Ladim Schjerpen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Sindre Schjerpen og Vår Sæbøe-Larssen i enhet H0202, ønsker å bytte ut eksisterende vindu på vårt soverom ut mot fellesterrasse med en dør. Dette er et forslag til vedtak som betinger avslag på vedtak vedrørende salg av fellesterrasse.

Eksisterende vindu har et stort vindu nede og et lite oppe. Vi går/klatrer nå gjennom det store vindu på vårt soverom hver gang vi skal ut på fellesterrassen.

Vi har blitt kjent med at andre beboere ønsker å sette inn dører til balkong inn mot samme gårdsrom, og kommer, ved vedtak, om å søke PBE om å sette inn samme dørsystem, da dette erfaringsmessig er godkjent fra PBE allerede.

Det vil ikke bli noen øvrige endringer utover at vinduet som i dag benyttes som dør, faktisk vil være en dør. Vi kan ikke se at dette utgjør noen ulempe for noen andre beboere, eller vil endre bruk eller utforming av fellesterrasse i noen grad, og hadde satt veldig pris på om beboerne i Sameiet hadde godkjent vår søknad.

Styrets innstilling

Utskifting av vindu med balkongdør støttes ikke av styret. Her er våre hovedbegrunnelser

· **Eksklusiv bruk og sjenerende effekt:** En balkongdør direkte inn til leiligheten vil kunne føre til økt eksklusiv bruk av fellesterrassen, noe som kan være sjenerende for andre beboere. Det kan skape en opplevelse av at terrassen er en forlengelse av deres private areal, noe som vi ønsker å unngå for å sikre lik tilgang for alle.

· **Tilgjengelighet og bruksmønstre:** En dør fra soverommet vil gi en annen tilgangsmulighet for beboere, husdyr, barn, eller gjester, spesielt under sosiale arrangementer. Dette kan endre dynamikken på terrassen og potensielt føre til mer støy og uregelmessigheter, noe vi ønsker å unngå for å bevare en rolig atmosfære i bakgården.

· **Presedens for andre seksjoner:** Å godkjenne en direkte tilgang kan sette en presedens for andre leiligheter i nærheten, som også kan ønske lignende løsninger.

· **Alternativ løsning for bedre tilgang:** Vi ser heller at man vurderer å sette opp en enkel trapp fra bakgården, slik at beboere fra begge oppganger får bedre tilgang til terrassen. Dette vil kunne gi en mer inkluderende løsning som ivaretar alle beboernes interesser.

Forslag til vedtak

Foreslår å godkjenne at enhet H0202 får sette inn dør i eksisterende vindu

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristoffer Dale	Gabels Gate 11
Styremedlem	Gry Lømo Eriksen	Gabels Gate 11
Styremedlem	Theo Forbes Rolfsen	Gabels Gate 11
Varamedlem	Tom Erik Røed	Gabels Gate 11

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på telefon 48270613 (styreleder), og e-post gabelsgate11@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

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

Gårds- og bruksnummer:
211 107

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

Sameiet Gabels Gate 11 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon
Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiet har ikke revisor.

Styrets arbeid

- Styret har hatt jevnlig dialog gjennom året med flere møter. Fokuset har vært brannsikkerhet, nødvendig vedlikehold og oppmåling. Her følger de viktigste sakene:
- Brannalarm
  - Nytt brannanlegg fra Firesafe ble installert og satt operativt. Det var relativt store forsinkelser og mye oppfølging mot firesafe. Anlegget er nå i drift og virker stabilt. Anlegget er ikke koblet opp med direktelink til brannvesenet. Brannvesenet anbefaler en lengre periode med stabil drift før det kobles med direkte varsling til brannvesenet.
- Brannvern
  - Vi har innhentet tilbud på ytterligere brannsikring i kjeller arealene som kommer til å utføres ila 2024.
- Fasade
  - Det er bestilt mindre nødvendig vedlikehold på fasaden for å utbedre akutte skader og sprekker over Beths. Vi forsøker å utsette en total rehabilitering så lenge vi kan.
  - Det er reklamert på oppussingen på balkonger mot Drammensveien. Utbedring skal skje kostnadsfritt i sommer, estimert fra Juni.
  - Det er ikke satt dato for utbedring på balkonger mot Gabels gate.
  - Fasaden bærer preg av å måtte pusses opp innen noen år. Dette er kostbart og tilsvarer en kostnad på ca 1-1.5m NOK. (1-1.5x årlige fellesutgifter.)
- Vedlikehold
  - Lekkasje i bakgård. Vi har hatt en lekkasje ved regn inn i kjeller, rundt avløpet/risten i bakgården. Det er forsøkt fikset med en lettere utbedring inkl ny membran og støp. Hellene skal legges på igjen nå på våren etter ett støp til.
  - Inngangsdører er justert flere ganger, dørpumpene er ustabile ved værskifte. Det er viktig at beboere melder fra når de ikke går igjen, så skal vi få sett på det.
  - Nytt lysanlegg i kjeller med sensorer er innstalert.
  - Vedlikehold av oppgang B på vent. Vi fikk et dyrt tilbud på maling+trappebelegg. Aventer nye tilbud for en lettere oppgradering. Lamper skal også byttes.
  - Det ble fanget et par rotter i fellene, vi har innhentet tilbud på utbedring av hull i gulvet i kjelleren. Men ingen rotter ble funnet ved etterkontroll av feller. Vi overvåker situasjonen til neste rapport fra Anticimex.
- Vaktmester / Vask
  - I september 2023 inngikk vi avtale med ny leverandør av trappevask, matteservice og vaktmestertjenester, Karlsens Vaktmestertjeneste AS. De har bistått oss med diverse vedlikehold, snømåking, trappevask, osv. Nå som vi har kjørt et drøyt halvår skal vi ta en vurdering av tjenestene som er levert da vi er opptatt av at de er responsive når våre (vedlikeholds)behov melder seg, og at tjenestene generelt leveres med kvalitet.
- Oppmåling av boenheter i sameiet:
  - I april 2024 ble det gjennomført en oppmåling av samtlige enheter i sameiet med hensikt å foreta en justering av fordelingsnøkkelen som benyttes i kalkulering av bl.a. felleskostnader, slik at disse samsvarer med kvm man disponerer i sameiet. Resultatene forelegges samtlige eiere ila mai. Felleskostnadene vil justeres fra og med juli 2024, uten tilbakevirkende kraft.
  -
- Heisen
  - Heisen har stoppet et par ganger, en sensor feil og et relee er byttet. Heisen begynner å bli gammel, men Lian Heis har sagt at det ikke er akutte behov for å gjøre noe. En ny heis koster ca 1.5m NOK, de anbefaler heller en modernisering når det blir behov. Det inkluderer skifte av alt elektrisk, nytt styreskap, ny tank, nytt elektrisk i sjakten, ny anropstablåer osv. og er indikert ca 500k.
  - Husk å bruk heisen pent, ingen tyngre laster og hold sporet til skyvedørene rent.

- Det har ikke vært noe dialog med andre boligselskaper i nabolaget. Gabels Gate 9 har montert balkonger i bakgården.

Fremtidige planer:

- Det forventes ekstraordinære kostnader knyttet til fasade og heis de neste årene. Heisen er p.t i god stand og vi håper litt vedlikehold kan utsette en fasade jobb noen år.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ny brannalarm.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ny brannalarm.

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes utbytte fra Gjensidige.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Hovedstolen til Firesafe var ikke fakturert ved årsslutt. Justert for dette er årsresultatet vårt kr +55,000.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 385,000. (justert for gjeld til Firesafe).

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 250,000 til løpende vedlikehold som omfatter brannsikring i kjeller (se detaljer under styrets arbeid), mindre vedlikehold på fasade og noe oppussing i oppgang B.

Fasaden mot gatene nærmer seg betydelig oppussing og følges opp mot leverandører. Vi forsøker gjøre et par mindre utbedringer men beboere må påregne seg betydelig kostnader her de neste årene. En total rehablitering koster ca 1-1.5x årlige felleskostnader og vi har ikke oppsparte midler i sameiet av betydning.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.
Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har normalisert seg etter energikrisen i 2022.V forventer ca samme kostnad som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Gabels Gate 11.

Lån
Sameiet Gabels Gate 11 har ikke lån.

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024 etter økning i Juli'23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	952 596	817 440	878 000	1 058 000
Andre inntekter	3	375 070	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 327 666**	**817 440**	**878 000**	**1 058 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-28 992	-46 180	0
Forretningsførerhonorar		-48 863	-46 978	-49 000	-52 000
Konsulenthonorar	4	-7 219	-21 838	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	5	-257 114	-134 441	-160 000	-250 000
Forsikringer		-201 248	-179 546	-195 000	-220 000
Kommunale avgifter	6	-273 272	-232 633	-274 800	-315 500
Energi/fyring		-24 578	-33 388	-40 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-103 218	-90 009	-95 000	-105 000
Andre driftskostnader	7	-115 864	-35 821	-49 250	-94 450
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 031 374**	**-803 645**	**-919 230**	**-1 076 950**
DRIFTSRESULTAT		**296 292**	**13 795**	**-41 230**	**-18 950**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	25 590	21 478	1 650	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**25 590**	**21 478**	**1 650**	**0**
ÅRSRESULTAT		**321 882**	**35 273**	**-39 580**	**-18 950**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		321 882	35 273		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		193	0
Kundefordringer		85 640	0
Forskuddsbetalte kostnader		34 093	31 936
Driftskonto OBOS-banken		475 202	243 323
Sparekonto OBOS-banken		134 568	130 913
SUM OMLØPSMIDLER		**729 696**	**406 172**
SUM EIENDELER		**729 696**	**406 172**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		684 056	362 174
SUM EGENKAPITAL		**684 056**	**362 174**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 727	11 856
Leverandørgjeld		36 914	28 580
Skyldige offentlige avgifter		0	440
Annen kortsiktig gjeld		0	3 122
SUM KORTSIKTIG GJELD		**45 641**	**43 998**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**729 696**	**406 172**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i Sameiet Gabel Gate 11

Kristoffer Dale Gry Lømo Eriksen Theo Forbes Rolfsen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives4 til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	915 000
Kabel-tv/bredbånd	37 596
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**952 596**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Ekstra kapitalinnkalling	375 000
Regnskapskorrigeringer	70
SUM ANDRE INNTEKTER	**375 070**

NOTE: 4
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 219
SUM KONSULENTHONORAR	**-7 219**

NOTE: 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-30 464
Drift/vedlikehold elektro	-72 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 688
Drift/vedlikehold heisanlegg	-28 087
Drift/vedlikehold brannsikring	-111 375
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-257 114**

NOTE: 6
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-142 612
Feieavgift	-1 658
Renovasjonsavgift	-129 003
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-273 272**

NOTE: 7
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-1 950
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 615
Driftsmateriell	-239
Lyspærer og sikringer	-5 288
Vaktmestertjenester	-26 280
Renhold ved firmaer	-54 357
Andre fremmede tjenester	-4 487
Telefon, annet	-4 485
Bank- og kortgebyr	-2 235
Velferdskostnader	-2 928
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-115 864**

NOTE: 8
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 438
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 655
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	230
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 267
SUM FINANSINNTEKTER	**25 590**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79447743. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2023-2024	Nytt brannalarm +Lys i kjeller + balkonger	Nytt brannanlegg i hele bygården. Samt nye lys med sensor i kjeller. Og reklamasjon på balkongjobb mot drammensveien.
2019	Vedlikehold av balkonger	
2018	Varmekabel takrenner	
2018	Økning strømkaber og sikring heis	
2018	Nytt avisningsutstyr i takrenne	Oppdatert varmekabel i takrenner
2018	Skiftet strømkabler og sikringer	Skiftet strømkabler og sikringer for heissystemet.
2017 - 2018	Bytte av inngangsdører oppgang A	2017 - Planlegging 2018 - Bytte av 8 inngangsdører i oppgang A. Dører og arbeid har blitt finansiert av hver enkelt seksjonseier. Sameiet er pålagt av OBRE å tilse at disse dørene blir skiftet.

Beboerinformasjon			Felleskostnader						
Navn	Bruksareal etter oppmåling april	Andel av ny brøk	Kabel-tv/ bredbånd	Gammel felleskostnad, eks tv/ bredbånd	Gammel fordeling	Total gammel felleskostnad	Justert total felleskostna	Beløpsendring NOK	Beløpsendring %
As Thea, inkl Blomsterbutikk	230	10,3%	0 kr	7 735 kr	9,1%	7 735 kr	8 728 kr	993 kr	12,8 %
Elisabeth Lein Oksvik Elisabeth Lein Oksvik	336	15,0%	0 kr 0 kr	5 100 kr 7 055 kr	14,30 %	12 155 kr	12 750 kr	595 kr	4,9 %
Tom Erik Røed	107	4,8%	241 kr	3 910 kr	4,6%	4 151 kr	4 301 kr	150 kr	3,6 %
Sindre Ladim Schjerpen Fredrik Bratli Elvebakk	103	4,6%	241 kr	5 270 kr	6,2%	5 511 kr	4 149 kr	-1 362 kr	-24,7 %
Erik Ombudstvedt	107	4,8%	241 kr	3 230 kr	3,8%	3 471 kr	4 301 kr	830 kr	23,9 %
Kristoffer Dale Siri Louise Wam Bjørklid	127	5,7%	241 kr	5 015 kr	5,9%	5 256 kr	5 060 kr	-196 kr	-3,7 %
Hilde Myrberg Johan Henrik Harald Stålhammar	180	8,0%	241 kr	7 395 kr	8,7%	7 636 kr	7 071 kr	-565 kr	-7,4 %
Lisbeth-Margrethe Støvring Tom Svanevik	103	4,6%	241 kr	3 910 kr	4,6%	4 151 kr	4 149 kr	-2 kr	0,0 %
Morten Kirkerud Grete Ørneberg	134	6,0%	241 kr	5 270 kr	6,2%	5 511 kr	5 326 kr	-185 kr	-3,4 %
Gry Lømo Eriksen	78	3,5%	241 kr	3 315 kr	3,9%	3 556 kr	3 201 kr	-355 kr	-10,0 %
Lars Martin Haugland Sofie Skeie	80	3,6%	241 kr	2 975 kr	3,5%	3 216 kr	3 277 kr	61 kr	1,9 %
Tonny Espeset	155	6,9%	241 kr	6 205 kr	7,3%	6 446 kr	6 123 kr	-323 kr	-5,0 %
Magnus Sørdal Volden	78	3,5%	241 kr	3 315 kr	3,9%	3 556 kr	3 201 kr	-355 kr	-10,0 %
Theo Forbes Rolfsen Kristin Forbes Rolfsen	164	7,3%	241 kr	7 055 kr	8,3%	7 296 kr	6 464 kr	-832 kr	-11,4 %
Nils Sture Nilsson Heidi Engen	258	11,5%	241 kr	8 245 kr	9,7%	8 486 kr	10 031 kr	1 545 kr	18,2 %
	2240	100 %		85 000 kr		88 133 kr	88 133 kr	0 kr	

Balkongteam

Tilbud balkonger









Innhold

1.0 Tilbud
- 1.1 Om Balkongteam
- 1.2 Priser

2.0 Produktbeskrivelse
- 2.1 Balkongens oppheng
- 2.2 Ramme - bærelag
- 2.3 Gulv
- 2.4 Himling
- 2.5 Rekkverk og tilbehør
- 2.6 Avløp
- 2.7 Overflatebehandling
- 2.8 Beslagsarbeid
- 2.9 Balkongdør

3.0 Søknad og dokumentasjon
- 3.1 Byggesøknad
- 3.2 Helse, Miljø og Sikkerhet
- 3.3 Forsikringer
- 3.4 Oppmåling og registrering
- 3.5 Brukerveiledning

4.0 Montering
- 4.1 Oppstartsmøte
- 4.2 Adkomst og lagring
- 4.3 Spiserom og toalett
- 4.4 Strøm og vann
- 4.5 Stillas
- 4.6 Montering av dør og balkong
- 4.7 Rør og elektroarbeid
- 4.8 Rydding og avfall
- 4.9 Husets forutsetninger

5.0 Leverings- og betalingsvilkår
- 5.1 Frakt og levering
- 5.2 Betalingsplan og vilkår
- 5.3 Indeksregulering
- 5.4 Garantier og reklamasjonstid
- 5.5 Tilbudets gyldighet
- 5.6 Vanlige spørsmål fra våre kunder

6.0 Diverse
- 6.1 Referanseprosjekt / Omtaler
- 6.2 Bli litt bedre kjent med oss

1.0 Tilbud

1.1 Om Balkongteam

Hei! 😊

Helt siden starten i 1998 har verdigrunnen vært å levere høy kvalitet på både produkter, kommunikasjon og tjenester til deg. Vi setter en ære i å sørge for fremdrift i alt det vi foretar oss. Starte i tide, bli ferdig i tide og gjøre en skikkelig god jobb. Vi vil ha det hyggelig på jobb, være litt annerledes å by deg på det lille ekstra.

Balkongteam har montert over 7 500 balkonger over 25 år og det har gitt oss en helt unik erfaring på området.
Mange av våre ansatte montører har vært med oss helt siden 2001 og til sammen har vi over 100 års erfaring.
Det er viktig for oss at du føler deg trygg under hele prosessen og at du får det du forventet,

Når du kjøper en balkong fra oss så skal føles enkelt og forutsigbart.
Vi ordner hele balkongprosessen for deg. Tegninger, byggesøknad og til slutt monteringen av din nye balkong.
Med god, hyggelig og riktig kommunikasjon sammen med deg så skaper vi ett vellykket prosjekt.

Du skal være 100 % fornøyd.

Klima og miljø.

I 2008 bestemte vi oss for å sertifisere oss som en Miljøfyrtårnbedrift. Denne beslutningen har gitt oss ny kunnskap om klimautfordringene og nye bedre rutiner for en mer miljøvennlig hverdag.

Hvert år leverer vi en miljørapport som er tilgjengelig på forespørsel. Rapporten viser resultatet hvert år når det gjelder blant annet energi, avfall, CO2 og mye annet. Alt avfall blir håndtert i henhold til vår egen miljøhåndbok. Den forteller hvordan de ulike fraksjonene skal behandles slik at vi alltid leverer avfallet til riktig sted.

Et godt arbeidsmiljø er viktig. De ansatte skal føle trivsel og trygghet i jobben. Det gir oss kontinuitet og et godt arbeidsmiljø med kollegaer man kjenner. Mange av våre medarbeidere har vært med oss helt siden 2001. Vi tror miljøarbeidet bidrar til langsiktige arbeidsforhold, både internt i bedriften og eksternt med ulike leverandører.

I tillegg ønsker Balkongteam selvfølgelig å bidra til et mer bærekraftig samfunn der vi tar vare på miljøet. Om du har spørsmål til noe av dette så er det bare å ta kontant med oss.

Vi står klare for å gi deg den beste service.
Hvis du har noen spørsmål ikke nøl med å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
Balkongteam as

Thor Hammer

+47 40 10 60 96

1.2 Priser

Tilbudsansvarlig: Thor Hammer

Tilbudsdato: 15.01.2024

Prosjekt:	**Gabels gate 11**
Kontaktperson:	**Morten Kirkerud**
Tilbudsgrunnlag:	Befaring på stedet.
Antall balkonger:	4 stk.
Størrelser:	4 stk. balkonger med mål 1,5 x 2,2 m.
Type balkong:	Balkong type 1900 med ramme av stål. Gulv av trykkimpregnert tre, se beskrivelse på side 5.
Rekkverk:	Stålrekkverk med stående spiler, se beskrivelse på side 6.
Antall/type dører:	4 stk.2-rams utadslående. Hvit innside. Utside tilnærmet eks. farge på vinduer.
Mannskapsrigg:	Brakke og toalett for våre montører er innberegnet i prisen og vises separat nedenfor.
Monterings tid:	Vi beregner 3 uker for monteringen eksklusive montering og demontering stillas.

Balkongentreprise i henhold til vedlagt spesifikasjon :	482 254
Tegninger, nabovarsel, byggesøknad, ansvarsretter og ferdigattest	40 000
Etablering og mannskapsrigg	7 800
Totalt :	**530 054**
Mva (25%)	132 514
Totalt inklusive mva : NOK	**662 568**
Pris pr. stk.	165 642

Gebyrer fra kommunen.
Kommunens søknadsgebyrer kommer i tillegg til prisen og faktureres fra kommunen direkte til sameiet/borettslaget.

Tilbudets mengde og plasseringer
Dersom antall, størrelse, utførelse og plasseringer endres fra tilbudt mengde så vi må vi beregne prisen på nytt.

Slagretning dører.
Tilbudet er beregnet med utadslående balkongdører til informasjon.
Hvis du ønsker en dør som slår innover så tilkommer en kostnad per dør. Tenk bare på at alle i sameiet må ha den samme slagretningen.

2.0 Produktbeskrivelse

2.1 Balkongens oppheng

Vi lager åpninger i veggen ved balkongens gavler og monterer gavlbjelkene. Hullene støpes så igjen med ekspanderende betong slik at balkongen blir montert som en fritt hengende konstruksjon. Det er nå veggens tyngde som fungerer som en motvekt og denne metoden er brukt helt siden 1890 tallet. En stor fordel med dette er at vi ikke må utføre noe arbeid på innsiden av din vegg. I tillegg får du ingen sjenerende eller klatringsbare strekkstag på innsiden av rekkverket.

2.2 Ramme og bærelag

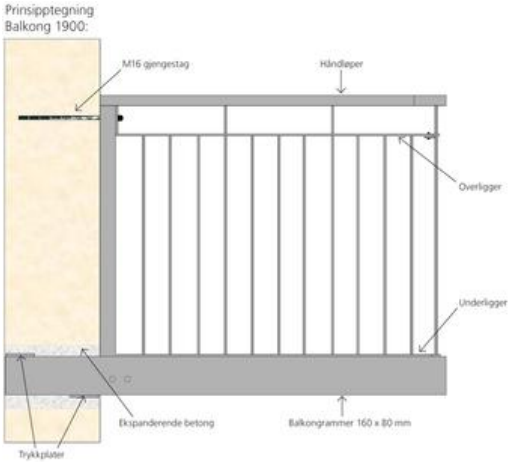
Ramme i front, bakkant og gavler samt bærelaget for ditt gulv er også laget av stål. Vi synes stål hører sammen med denne type bygninger og i tillegg kan dimensjoner holdes nede slik at den blir lett og estetisk. Vår balkong med en størrelse på for eksempel 1,5 x 3,0 meter veier faktisk bare 350 kilo!

2.3 Gulv

Som gulv på din balkong så monterer vi trykkimpregnerte bord i dimensjon 120 x 28 mm. Alle bord er i hele lengder uten skjøter og blir skrudd til underliggere i stål med egnede skruer. Under tregulvet monterer vi vannplater som sørger for at vannet transporteres til riktig sted. Er du uheldig i ettertid så kan du enkelt kjøpe et bord hos din bygghandlere å bytte sjøl. Ønsker du hjelp med å bytte så ringer du bare til oss så hjelper vi deg.

2.4 Himling

Balkonghimlingen på din balkong er laget av overflatebehandlede stålplater. Vi har valgt hvit farge som standard, men andre standardfarger er også tilgjengelig.



2.5 Rekkverk og tilbehør

Balkongen er tilbudt med et tradisjonelt åpent spilerekkverk utført i stål med en høyde på 1 meter slik som du kan se på prinsippskissen ovenfor. Når balkongens høyde er mere enn 10 meter over bakken må rekkverket være 1,2 meter i henhold til forskriftene. Ønsker du en annen type rekkverk så kan vi selvfølgelig ordne det. Vi har laget en masse forskjellige typer som du kan se på våre referanser, men det mest vanlige er dette rekkverk og vi vet at også myndighetene liker det.

Kanskje du har lyst på en blomsterkasse eller to? ☺ Vi har vi tatt frem en kasse tilpasset vårt standard rekkverk.

2.6 Avløp/nedløp

Våre balkonger har som standard avløp i fremkant av balkongen i form av et utkast, da Kommunen og Byantikvaren i utgangspunktet ikke tillater nye nedløp på fasaden av estetiske hensyn. Det er dog noen tilfeller hvor dette kan tillates. Hvis balkongene henger over en port eller på andre steder der vannet kan bli et problem, så kan kommunen tillate andre løsninger. Hvis eksisterende nedløp er tilkoblet med varmekabler som må flyttes, så tilkommer kostnader for arbeide og elektriker. Dette gjelder også hvis kummen i hengrennen må flyttes. I disse tilfellene må en blikkenslager inn å gjøre jobben. Eventuelle nye nedløp leveres i standard farger.

2.7 Overflatebehandling

Alt stål i din balkong er varmforzinket i henhold til SS-ISO 1461:1999. Varmforsinkning er en av de beste metodene for å beskytte stål mot rust. Stål belagt med zink forlenger sin levetid betraktelig og det er ikke noe annet kjent materiale som gir like bra vedlikeholdsfri beskyttelse. Alt synlig stål i balkongen pulverlakkeres sort eller i valgfri kulør i henhold til RAL. Lakkering utenpå varmforsinkning øker også levetiden betraktelig. Korrosjonsklasse på din balkong = C4.

2.8 Beslagsarbeid

Mellom din balkong og vegg monterer vi et beslag som trekkes ca. 1 desimeter opp, slisses inn i veggen og fuges. Dette er bra når det ligger snø på balkongen slik at ikke fukten trenger inn i fasaden. Det utvendige terskelbeslaget ved balkongdøren sammenføyes med veggbeslaget og understøpes med betong slik at det blir stødig. Alle beslag utføres i plastisolbelagt stålplate i sort som standard, men du kan velge andre standardfarger om ønskelig.

2.9 Balkongdør

Din balkongdør er av type Norgesdøren og utført i tre. Døren er testet ved Norges Byggforskningsinstitutt og tilfredsstiller alle de strenge kravene som Norsk Dør- og Vinduskontroll stiller. Innvendig og utvendig glass ved helglassdører leveres som herdet for å forhindre knusing og fremfor alt skader. Dørens utside lakkerer vi i tilnærmet samme farge som eksisterende vinduer og innsiden males hvit.

Døren leveres med en ganghøyde på minimum to meter og dine overvinduer tilpasses eksisterende åpninger. Dette gjelder spesielt overvinduer som er såkalt T-post. På denne typen kan overvinduet bli litt lavere. Dører med type krysspost (to åpningsbare overvinduer) med en losholthøyde overstigende to meter tilpasses slik at losholten på ny dør harmonerer med dine eksisterende vinduer på siden av og funksjonen med åpningsbare overvinduer kan beholdes.

Er din losholt lavere enn to meter vill døren leveres i hel høyde med gjennomgående sprosse uten åpningsbare overvinduer. Det ene dørbladet leveres med håndtak og dørbrems (brems kun på utadslående dører) hvor du kan låse døren i valgfri stilling. Dørblad nummer to åpnes med haker som er montert i døren og låses i karmens bunn og topp.

Det innvendige trinnet leveres i lakkert eikeparkett natur. Dørterskelen er overdekket med ett pvc materiale for beste funksjonalitet. Terskelhøyden kan variere og tilpasses individuelt i din leilighet. Under innvendig terskel støper vi for å unngå unødvendig knirking. Utforingene og listverket leveres i hvitlakkert MDF (NCS 0502-Y) eller ubehandlet tre i henhold til vår standard med synlige spikerslag. Det er ikke medtatt eventuelle puss- eller maleriarbeid på innvendig vegg utenfor listverket. Eksempel på dette kan være gamle blomsterbrett som strekker seg mye lenger ut enn eksisterende listverk.

3.0 Søknad og dokumentasjon

3.1 Byggesøknad
Vi søker om byggetillatelse og den omfatter 1 Gnr/Bnr. Prisen for dette kan du se på side 3.
Tenk på at kommunale gebyrer tilkommer og faktureres fra kommunen direkte til dere.

Vi utarbeider tegninger, nabovarsel og en komplett byggesøknad for deg. Hvis det skulle være behov for møte med kommunen eller andre så inngår også det. Etter ferdigstillelse ordner vi med en ferdigattest for din balkong. Vi har sentral godkjenning og har i løpet av 22 år opparbeidet stor kompetanse og meget gode rutiner. Vår balkong er spesielt utviklet for å tilfredsstille de forholdsvis strenge estetiske retningslinjer som foreligger.

I enkelte tilfeller krever kommunen en egen brann eller lysprosjektering med uavhengig kontroll. Dette krever ekstern en spesialkompetanse og er på dette tidspunktet ikke inkludert.

Dersom byggetillatelse, mot formodning, ikke blir innvilget av kommunen til tross for justeringer av balkongenes mål, påløper ingen andre kostnader enn de forbundet med søknaden. Det vil si kostnad for vår søknad om byggetillatelse og kommunale gebyrer. Dersom byggesøknad blir godkjent så gjennomføres prosjektet som planlagt.

Tegninger utarbeidet av oss skal kun brukes til det prosjekt som er omhandlet i dette tilbud. Kundens eller tredjeparts eventuelle bruk av nevnte tegninger, helt eller delvis i original eller kopier, krever samtykke fra Balkongteam

3.2 Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)
Vi oppretter en komplett plan for helse, miljø og sikkerhet, samt forhåndsmelding til arbeidstilsynet når det er aktuelt. Dette er normalt et ansvar for deg, men overtas av oss i byggeperioden.

3.3 Forsikringer
Vi har alle nødvendige bygg-, ansvars- og personalforsikringer, inkludert skade mot tredjemann. Vårt forsikringsselskap siden starten 1998 er Gjensidige. Et gyldig forsikringsbevis vedlegges en eventuelt seinere kontrakt.

3.4 Oppmåling og informasjon i byggeperioden.
For å kunne tilpasse din nye dør så foretar vi en oppmåling i din leilighet. En uke i forveien vill du få et varsel om dette.
På oppmålingen kan du også stille alle de spørsmål som du eventuelt måtte ha, vi svarer gjerne.
For oss er det viktig at du vet hva som skal skje i byggeperioden og har derfor tatt frem en informasjonspakke.

Før prosjektet starter får du et skriv som vi kaller for beboerinfo. I boerinfoen står alt du trenger å vite om prosjektet og hva du trenger å forberede. Det står også hvilke montører som vill utføre arbeidet hos deg samt telefonnummer til prosjektlederen. Hvis du lurer på noe så er det bare å ringe han så får du svar.

Når vi skal montere din dør så får du en melding fra våre montører med en foreslått dag og tid. Den meldingen blir hengt på din dør i form av en trekant med teksten Viktig melding. Du bekrefter til montørene at det er ok eller ringer for å avtale en ny tid. Du trenger ikke å være hjemme når vi skal utføre vårt arbeid. vi trenger kun din tillatelse å gå in.

Når døren er montert så får du en melding med teksten Montert dør. Vi ber deg å sjekke at du er fornøyd med arbeidet som vi har gjort. Hvis det er noe du ikke er fornøyd med så prat med montørene, de fikser det. Den siste meldingen er Nesten ferdig. Vi informerer deg om at du kan gå ut på din nye balkong, men ikke sette ut møbler før stillaset er demontert.

Det er kun noen få ting som du trenger å tenke på i byggeperioden. At noen er hjemme på oppmåling. Forberede for montering (veiledning i beboerinfo) Bekreft montering med montører. Sjekk at du er fornøyd med arbeidet.

3.5 Brukerveiledning
Når din balkong er ferdig montert så får du en brukerveiledning levert på e-post.
Din nye hverdagsluksus står nå klar til bruk og du kan sende innbydelsene til dine venner 😊

4.0 Montering

4.1 Oppstartsmøte
I god tid før monteringen skal starte så gjennomfører vår prosjektleder et oppstartsmøte med deg eller en representant for gården. Her går vi igjennom alle praktiske detaljer i prosjektet og ser til at alt er forberedt.

4.2 Adkomst og lagring
Vi trenger litt plass for materialer og dette ser vi på under møtet.

4.3 Spiserom og toalett
På gaten utenfor bygningen sørger vi for å sperre av slik at vi gjør plass for guttenes spisebrakke. Alt dette er inkludert i tilbudet så det trenger du ikke å tenke på. Her plasserer vi også det brennbare som ikke skal stå for nært fasaden i tilfelle av brann.

4.4 Strøm og vann
For å utføre våre arbeider så trenger vi 16 ampere 1 fas. Hvis det ikke finnes så ordner vi med det med vår elektriker. Etterpå lar vi den sitte igjen slik at dere har den for videre bruk og det er inkludert i vårt tilbud. Vi trenger også tilgang til kran med kaldt vann i forbindelse med montering og rengjøring av monteringsområdet og det pleier nesten alltid å finnes.

4.5 Stillas
Når vi skal montere din balkong og dør så må dette foregå på en måte som skaper trygge rammer for både våre montører og deg. Tung teglsten skal fires ned og nye materialer skal heises opp. Dette må skje på en trygg måte for å unngå fare og skade på mennesker og materialer. Vi bruker stillas med elektriske vinsjer istedenfor andre alternativer. Stillaset dekker vi med netting for å hindre eventuelle gjenstander fra å falle ned. En liten sten blir fort tung og farlig.

Det fine med stillas er også at vi får et tak som forhindrer fukt å trenge inn i materialer og arbeidsklær. Sistnevnte er viktig for arbeidsmiljøet til våre montører som er på jobb i all slags vær. Har du varer som du trenger å heise opp eller ned? Bare spør montasjegutta så kan de sikkert hjelpe deg 😊

NB! Vi monterer kun stillas fremfor de seksjoner som skal ha balkong og minimerer tiden så mye vi kan.

4.6 Montering
All montering av din dør og balkong er inkludert i prisen. Les mere på punkt 3.4 om hvordan du informeres.

4.7 Rør - Elektro - Brannstiger
På innsiden av veggen der din dør skal monteres så kan det finnes el eller rørledninger. Dette må du sørge for å få fjernet før vi kommer og er ikke inkludert, men dette kan vi se mere på under oppmålingen. Trenger du hjelp så har vi kontakt med både elektriker og rørlegger som er vant med denne situasjonen.
Hvis det er montert brannstiger på fasaden så fjerner vi dem uten kostnad for deg. Remontering av brannstigene inngår derimot ikke da dette må utføres av et godkjent firma.

4.8 Rydding og avfall
Eventuelle normale skader på beplantning og mark etter våre arbeider er ikke inkludert.
Vi foretar en kontinuerlig rydding av arbeidsplassen og alt avfall behandles i henhold til vår miljøhåndbok. Dette gjelder spesielt ditt vindu som kan inneholde både PCB og klorparafiner. Disse stables og hentes for seinere destrueres på riktig måte. Vi rengjør med vann rundt monteringsområdet, men spyling av hele fasaden inngår ikke. Hvis vi skulle oppdage asbest så må dette behandles spesielt og er ikke medregnet.

4.9 Husets forutsetninger
Ytterveggene må være massivt tegl av tilstrekkelig kvalitet, tykkelse minimum 38 cm. Det forutsettes at eksisterende murpuss er av normal kvalitet.

5.0 Leverings- og betalingsvilkår

5.1 Frakt/levering
Transport av alt materiale til din balkong og dør er inkludert i prisen.

5.2 Kontrakt, betalingsplan og vilkår
Kontrakten oppretter vi slik at du kun hefter for din del av prosjektet og nedenfor ser du betalingsplanen.

Faktura 1: Din del av byggesøknaden faktureres når vi har sendt søknaden til kommunen.
Faktura 2: 25 % av resterende kontraktssum faktureres når døren er levert byggeplass.
Faktura 3: 25 % av resterende kontraktssum faktureres når døren er montert.
Faktura 4: 25 % av resterende kontraktssum faktureres når balkongen er levert byggeplass.
Faktura 5: Sluttfaktura, de siste 25 % av resterende kontraktssum faktureres når balkongen er montert.

Som kontrakt benytter vi Norsk Standard NS 3501 eller 3502 litt beroende på kontraktsummen.
Loven i standarden er LOV 1989-06-16 nr. 63: Lov om håndverkertjenester mm. for forbrukere.
Som underlag for prosjektering så bruker vi TEK-17 Teknisk forskrift.

5.3 Indeksregulering
Statistisk Sentralbyrås entrepriseindeks 3Aa for boligblokk med tilbudets dato som basismåned.

5.4 Garantier og reklamasjonstid
Garanti- og reklamasjonstid på din balkong og dør er 5 år.

5.5 Tilbudets gyldighet
Tilbudet gjelder i 60 dager fra tilbudsdato.

5.6 Noen vanlige spørsmål fra våre kunder

Må jeg være hjemme når døren skal monteres?
Nei du trenger ikke å være hjemme. Våre montører tar kontakt med deg før vi kommer.

Er det ikke risiko for innbrudd når dere bruker stillas?
Vi har i løpet av 22 år ikke hatt et eneste tilfelle av at dette har skjedd. Alle nye dører blir låst av oss og det er kun vi som har nøkkel til den døren. Så vårt svar på det er: Nei det er ikke noen fare for det.

Hvorfor bruker dere ikke sky-lift?
Dette prøvde vi i begynnelsen, men fant ut at det ikke var forsvarlig for hverken våre gutter eller beboerne. Hvis vi skal arbeide sikkert i henhold til forskriftene så ser vi ingen alternativer. Hvis en dør mot all formodning skulle åpnes utenom byggetiden så har vi stillaset som en ekstra sikring. I tilfelle en brann i leiligheten så blir også stillaset en ekstra rømningsvei. Dette er noen av fordelene med stillas.

Blir det ikke mørkt når dere bygger stillas?
Stillasene bygges kun fremfor de seksjoner som skal ha balkong. Dette blir ikke å sammenligne med et fasadearbeid der stillasene blir stående lenge og iblant også innkapslet.

Hvor lang tid bruker dere inne i leiligheten ved montering dør.
Vi bruker ca. en halv dag for selve monteringen av døren. Etter en dag eller to kommer vi tilbake og bruker ca. en halv dag for å montere listverk å gjøre oss helt ferdig. Så svaret er to halve dager.

6.0 Diverse

6.1 Referanseprosjekt



Vika borettslag Oslo. Litt annerledes rekkverk med innlagte ornamenter.



Vallegata 9 Oslo. Glassrekkverk med horisontale rør i stål. Her ønsket kunden en hvit balkongramme.



Thorvald Meyers gate 85. Vårt standard rekkeverk type 1900.



Dælenenenggata 9. Vårt standard rekkverk med våre tilpassede blomsterkasser.



Dælenengen Byggeselskap. Rekkverk i glass som Vallegata 9 men i sort farge.



Jørgen Løvlands gate 25 Oslo. Nye brannbalkonger. Rekkverk utført som originalutførelse da dette var et krav.



Løvenskioldsgate 22 Oslo. Rekkverk med plater på innsiden.



Tøyen Bygg II Oslo. Nye balkonger med rekkverk av stål utført i originalutførelse. Sideskjermer i frostet glass.



Uranienborgveien 17 Oslo. Spesialbalkong der kunden ønsket en annerledes balkongramme.



Treschow Terrasse A Oslo. Enkeltbalkonger og doble med åpningsbare glassvegger.



Fagerborggata 54 Oslo. Her ønsket kommunen et utrykk i betong. Vi ordnet det, men av andre materialer pga. vekt.



Collettes gate 12 Oslo. Sånn kan det se ut når det er ferdig. En ny hverdagsluksus på plass 😊

Noen flere eksempler på en hverdagsluksus innen rekkevidde



Inviter venner på middag, like koselig som en picnic men du har alt du trenger på innsiden.



Med en balkong har du alltid plass til en liten egen urtehage.



Litt frisk luft, et par gode brødskiver og te med honning er en perfekt måte å starte på dagen på.



Mormors klesvask lukter ekstra friskt og godt når de kan tørke på balkongen.

Omtale

Dette er noen av omtalene som kunder har skrevet om oss på gule sider. Vil du se flere omtaler, gå inn på www.gulesider.no eller google og søk Balkongteam.

★★★★★

Proffe til fingerspissene

Etter vurdering av 3 balkongaktører for å montere balkonger i vårt borettslag, valgte vi Balkongteam selv om de var dyrere enn de andre. Vi skjønte at med dette teamet ville prosjektet bli gjennomført til riktig tid og kvalitet, og med minst tidsbruk (i forhold til oppfølging) for vår del, noe som var viktig. Og vi tok ikke feil. Fra start til slutt var våre kontaktpersoner tilgjengelige når vi trengte det og de gav oss god informasjon underveis. De utførte alt til riktig tid og balkongene nytes nå av fornøyde beboere. Signatur: B. V. Kittelsen

★★★★★

De beste

Vi er et sameiet med en gård fra 1890-tallet som har mye erfaring med håndtverkere etterhvert som vi har rehabilitert gården som hadde stort vedlikeholdsetterslep. Og med blandede erfaringer.. Av de firmaene vi har brukt opp gjennomårene er Balkong Team desidert det mest profesjonelle. Jeg har ennå tilgode å møte en så gjennomført planlagt god prosess som den Balkong Team gjorde. I detaljer og i helhet. Balkong Team gjør jobben slik du tror den skal gjøres, men aldri skjer i virkeligheten. Styreleder IB

★★★★★

Fantastiske Balkongteam!

I Schweigaardsgate 69 valgte vi Balkongteam som leverandør av vår balkongløsning. Fra dag en til ferdig balkong leverte Balkongteam varene i aldeles toppklasse! Jeg anbefaler denne leverandøren på det varmeste. Richard Gulbrandsen, 91 31 25 77

★★★★★

Balkongteam

Et av de mest seriøse firmaer undertegned har vært borti, alt til punkt og prikke, kvalitets-sikring på øverste nivå. Produktet er forøvrig førsteklasses. Lars-Harald Riiber

Balkonger fra Balkongteam

Vi har nå fått 11 balkonger i Hermann Fossgt 22 på St Hanshaugen. Balkongteam har gjort et meget profesjonelt godt arbeide.Vi har hatt endel frem og tilbake ang antall balkonger, men det har Balkongteam håndtert meget profesjonelt. Jeg anbefaler Balkongteam på det sterkeste. Styreleder i Hermann Fossgt 22. Kåre Sponberg

★★★★★

Kudos

Balkongteam satte opp balkongene i Københavngata 17 i Oslo. Resultatet ble strålende! I tillegg vil jeg påpeke at de hadde en meget høflig og serviceinnstilt væremåte underveis (typisk svensker). Eks: Det viste seg å være noe galtmed balkongdøren min. Balkongteam svarte på mailen samme dag og uken etter var min nye balkongdør på plass. Kudos! Thomas Peel

★★★★★

Balkongteam AS

Vi har oppfattet Balkongteam as som et meget seriøst firma som er lette å samarbeide med og som aldri løper fra sitt garantiansvar.Jobben som ble utført var proffesjonell og flott. Firmaet kan anbefales på det varmeste. Marit Kvernstrøm

★★★★★

Godt fornøyd med Balkongteam

Nå 2 år etter er vi fortsatt meget godt fornøyd med balkongene fra Balkongteam. Prosessen ble håndtert på en ryddig måte både mot oss som kunde og overfor Plan og Bygg. Mvh Styreleder Thomas Heftyes gate 60 AS

★★★★★

Best på balkong!

Utrolig kjappe, ryddige gutter. Hadde ikke engang støv på kjøkkenet når de hadde gjort hull i veggen. Flotte balkonger ble de også og snart sitter de på hvert eneste hus i nabolaget. Kan virkelig rekommenderes :-)

★★★★★

Veldig profesjonelt firma

Vi fikk balkonger ifjor, og er superfornøyd med Balkongteam. De er veldig profesjonelle, og service-innstilt. De holder det de lover. De kan trygt anbefales! Heidi.

★★★★★

Bra!

At Balkongteam tillater seg frekkheten å sende ut e-mail til tidligere kunder og be om en omtale viser bare hvor stor tro og tillit de har til verdien de leverer sine kunder. Arbeidet ble gjort som planlagt, vi fikk god informasjon underveis og de gjorde sitt for at arbeidet skulle påvirke meg i minst mulig grad (annet enn resultatet, naturligvis). Jeg er veldig fornøyd med arbeidet de gjorde, og vi fikk også god informasjon om hvordan balkongene skulle vedlikeholdes for å bevare den best mulig. Anbefales! Nils Magnus

★★★★★

Styreleder
Alle trinn: anbud, planlegging og gjennomføring ble forbilledlig gjennomført og balkongene er flotte. Småfeil på balkongdør som ble oppdaget i etterkant ble fikset greit og enkelt. Prikken over i-en må bli den svært gode informasjonen til alle beboere om alle forhold vedrørende prosjektet. Utmerket! T Larsen

Bli litt mere kjent med oss 😊



Ola Rask: Salg/utvikling/miljø/personal og eier Ansatt siden 1998
Jeg prøver å sørge for at produktene og firmaet hele tiden utvikles etter dine ønsker og behov. Jeg startet Balkongteam sammen med min kompanjong Fredrik i 1998 men har arbeidet med balkonger helt siden 80 tallet.

Når mange andre tenker standard så prøver vi å se andre muligheter for å kunne tilpasse balkongene best mulig både estetisk, teknisk og økonomisk på akkurat ditt prosjekt.

Alle våre kunder skal være fornøyde. Vi skal starte i tide, gjøre en god jobb og være ferdig i tide. Dette er noe som vi har arbeidet for i over 20 år. Av de tilbakemeldinger som vi får fra våre kunder så tror jeg at vi har lykkets vedlig bra med det. Jeg håper vi kan få tilfelle å hjelpe deg med balkong.



Fredrik Granberg: Byggesøk/innkjøp/adm. og eier. Ansatt siden 1998
Jeg startet Balkongteam sammen med Ola i 1998 men har som han arbeidet med balkonger siden 90 tallet.

Jeg sørger for byggesøknader slik at vi skal kunne overholde våre vurderinger om utførelse og leveranse. For øvrig er logistikk, økonomi samt administrasjon mine oppgaver firmaet.

Fremdrift i alt vi foretar oss er veldig viktig for meg. Vi skal prøve å se problemene innen de oppstår for å unnvike unødvendige kostnader både for oss og våre kunder. Ekstra kostnader i et prosjekt er veldig kjedelig synes jeg. Godt planerte og komplette tilbud liker jeg slik at vi får en forutsigbar prosess.



Thor Hammer: Salg Ansatt siden 2012
Jeg startet i Balkongteam i 2012 og har siden dess arbeidet med salg av balkonger på samme måte som Ola, men er mere rettet mot balkonger til de gamle bygårdene i sentrum som er min spesialitet.

Det å kunne kombinere kundenes ønskemål med min erfaring etter tusentalls balkonger er en hyggelig prosess. Det er mange spørsmål for den som ikke er innsatt og jeg svarer mere enn gjerne på dine spørsmål.



Ómar Sunal Prosjektleder/reklamasjoner Ansatt siden 2018
Islendingen Ómar ble en del av Balkongteam etter et langt og positivt samarbeid. Han er en meget dyktig og rolig type som liker å trene. Han holder styr på små og store gjøremål i byggeprosessen; som oppstartsmøter, montering, stillaser og lifter og alt som hører til i en byggeprosess. Spør han om det som skjer underveis og han sørger for svar og fremdrift.



Robert Solberg: Prosjektkoordinator Ansatt siden 2015
Jeg er ansatt siden 2015 i Balkongteam. Er utdannet byggmester og prosjektkoordinator på våre prosjekt.

Jeg liker utfordringen i store prosjekt der det er mange detaljer og holde orden på. Til sammen med Ómar og de andre gutta så ser vi til at ting skjer i tide og på den riktige måten slik at vi får vellykkede prosjekt.

Orden på byggeplassen og sikker gjennomførelse for alle skal være en vane. For meg skal hvert prosjekt være en referanse for neste prosjekt.



Terje Drengsrud: Prosjektassistent Ansatt siden 2013
2013 ble jeg ansatt i Balkongteam og arbeider nå deltid som prosjektassistent til de som trenger hjelp. Er vel litt av en altmuligmann som ordner, henter, fikser og leverer de ting som trengs på de forskjellige byggene, jeg liker å være i farta.

I tilfelle vi får noen reklamasjoner så ordner jeg med det til sammen med gutta. Det å fikse en eventuell reklamasjon så fort som mulig er viktig synes vi. Har vi gjort feil så har vi, da får vi bare rette på det.



Stefan Johansson: Montør Ansatt siden 2001
Stefan er en dreven montør som har vært med oss lenge, siden 2001. Han jobber oftest med Sven Erik og har firmaets bredeste smil. Når noen snakker om kunsten å trylle så møter vi her en som faktisk kan det, både privat og på jobb.



Sven Erik Eriksson: Montør ansatt siden 2001.
Sven Erik er en av de gamle traverne i Balkongteam. Han har erfaring av balkonger siden 80 tallet. Sven Erik jobber oftest på team med Stefan og du finner dem på et stillas noen steder i Oslo.



Jimmy Rehn: Montør Ansatt siden 2010
Som far så sønn. Jimmy fulgte i sin fars fotspor og kom til oss i 2010. Jimmy begynte først som vikar, men ble værende. En dyktig kar og praktiker som vi setter stor pris likt alle andre.



Christer Rydén: Montør Ansatt siden 2015
Christer ble en av teamet til Jimmy i 2015. Arbeidsom, nøyaktig og tålmodig som få. Det er kjekt for en kar som også liker å ta seg en fisketur.



Börje Rehn: Montør ansatt siden 2002
Fiske, scooter, fjelliv. Børje trives i høyden både på jobb og privat. Han kan sine saker og har gjort dette lenge.



Erkki Millaskangas: Montør Ansatt siden 2001
En kunnskapsrik og dreven montør som har vært med oss siden 2001. Erkki er blid og pratsom. Spør han gjerne om en god historie hvis du har et par timer til overs 😊



Kim Kava: Montør Ansatt siden 2016
En snekker fra Hawaii fant veien til Balkongteam. Kim er i farta og liker det sånn, enten han kommer seilende på skateboard eller snowboard – eller om han klatrer i stillasene på jobb. Et ungdommelig og smilende bidrag til arbeidsmiljøet.



Joakim Wikander: Montør Ansatt siden 2021
Joakim bruker tiden på oppussing av sitt hus. Forhåpentligvis så blir det klart en dag. Han skal også hinne med å kjøre på sine motorsykler og skru på amerikaneren. Lugn og trygg som få.



Jimmy Eriksson: Montør Ansatt siden 2019
Jimmy liker alt med fart og spenning. Som utdannet mekaniker liker han å skru på lik linje som Joakim. Det gjelder både alt som ruller og alt som henger 90 grader ut fra en vegg. Når han er ferdig med skruingen så kjøre han oftest motocross.



Daniel Persson: Montør Ansatt siden 2017
Daniel kom til oss i 2017 og det er vi veldig glade for. Er en gammel hockeyspiller med veldig mye energi, det er bra når man monterer balkonger. Daniel er en morsom type som gjerne slår av en prat.



Magnus Bergmark: Montør Ansatt siden 2021
Magnus er en type som liker at det skjer noe rundt han. Han har litt problemer med å sitte stille. Det tenker vi passer perfekt når han skal klatre i stillaser og montere balkonger. En veldig positiv type som ikke ser noen problemer.

Vi står alle klare for å gi den den beste service! 😊 Bare ring hvis du lurer på noe.

Oslo kommune

Revidert mai 2015

Veiledning til plan- og bygningsloven §§ 29-1, 29-2 og 31-1

Balkongveileder



Forord

Byen vokser ved fortetting og mange ønsker å bo i sentrumsnære områder. Det gir et positivt bidrag til byens liv. Tidsmessig boligkvalitet forsterkes dersom beboerne kan sikres private uteoppholdsarealer med balkonger. Samtidig inneholder de indre bydeler en betydelig samling av bebyggelse med høy bevaringsverdi som det er viktig å ta vare på. Avveiningen mellom hensynene til kulturminnevern og bokvalitet kan være vanskelig. Denne veilederen har som mål å vise hvordan hensynene kan avveies.

Vi er stolte av å kunne presentere denne veileder som våre to etater har utarbeidet i felleskap. Den formidler de helhetsvurderingene som kommunens etater gjør, og gir retningslinjer for hvordan balkonger bør bygges. Veilederen legger til rette for en mer enhetlig, forutsigbar og effektiv saksbehandling av søknader om oppføring av balkonger på eksisterende bebyggelse.

Oslo, desember 2006

Plan- og bygningsetaten

Ellen S. de Vibe
direktør

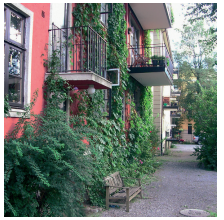
Byantikvaren

Janne Wilberg
byantikvar

En revisjon av veilederen er gjennomført i 2015. Gjennom tekst og illustrasjoner tydeliggjøres hvilke aspekter som må vurderes og ivaretas ved etablering av nye balkonger på eksisterende bebyggelse.

Revisjonsarbeidet er utført av Per-Arne Horne, Arild Jacobsen, Torunn Kansdal Falck-Ytter, Toini Valen og Bjarne Alme fra Plan- og bygningsetaten og Morten Stige, Bengt Lifoss og Tove Solbakken fra Byantikvaren.

Plan- og bygningsetaten, mai 2015



Forsidefoto:
Nye og gamle balkonger på 1920-tallsbebyggelse. Schives gate.

Innhold

1. **Innledning** 3
2. **Saksbehandlingsregler** 4
3. **Utforming av balkonger på eksisterende bebyggelse** 6
4. **Historiske kjennetegn** 10
5. **Sammenhengende kvartalsbebyggelse** 12
6. **Frittliggende bebyggelse** 16

1. Innledning



1800-talls bakgårdsmiljø.
Reichweinsgate 1.



Integrerte balkonger fra1930-tallet.
Gabels gate 47 B.



Inntrukne og utenpåhengte punkt-balkonger.
Benneches gate 5.

Søknad om balkonger på eksisterende bebyggelse er stadig mer aktuelt. Kommunens oppgave er å imøtekomme søkernes ønske så lenge det ikke går på bekostning av uteromskvalitet, lys eller arkitektoniske og bygningshistoriske verdier. Bebyggelsen i Oslo fra ulike perioder med karré-, byvilla- eller lamellbebyggelse utgjør bygningsmiljøer og enkeltbygninger av høy estetisk og kulturhistorisk verdi. Både enkeltbygninger og byrom, som gårdsrom, gateløp og plasser, kan ha kvaliteter som setter premisser for hvor det kan bygges balkonger og hvordan disse bør utformes.

Denne veilederen er resultat av et samarbeid mellom Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten. Den har som målsetning å formidle de helhetsvurderingene som kommunens etater gjør, og gi retningslinjer for hvor og hvordan balkonger bør bygges. Plan- og bygningsetaten er vedtaksmyndighet. Dersom retningslinjene følges, skal det normalt ikke innhentes uttalelse fra Byantikvaren, og man kan påregne enklere og raskere saksbehandling. Dersom retningslinjene ikke blir fulgt, må Byantikvarens uttalelse innhentes før søknaden tas til behandling.

Byantikvarens rolle
Byantikvaren er Oslo kommunes faglige rådgiver i spørsmål knyttet til vern av bygninger og bygningsmiljøer. Byantikvarens Gule liste er en oversikt over eiendommer med erklært verneverdi. Listen er ikke utømmende og blir fortløpende oppdatert. Saker som angår eiendommer som er fredet etter kulturminneloven krever dispensasjon av Byantikvaren. Plan- og bygningsetaten innhenter alltid Byantikvarens vurdering av balkongoppføringer på bygninger regulert til spesialområde bevaring, med mindre reguleringsplanen eksplisitt avklarer balkongoppføring. I bevaringsregulerte områder vil imidlertid retningslinjene kunne gi føringer for hvordan balkonger best kan utformes.

Veilederen omfatter nye balkonger, verandaer og franske vinduer på eksisterende bebyggelse. For etablering av takterrasser (altaner) vises det til kommunens Loftsveileder. Se definisjonene under.

Definisjoner
Følgende begreper benyttes i denne veilederen:

Balkong:	Åpen bygningsdel plassert foran vindusdør, utkraget fra vegg, omgitt av et rekkverk.
Veranda:	Åpen bygningsdel, understøttet og eventuelt overdekket av tak. Kan også være lukket, jf. glassveranda.
Fransk vindu (fransk balkong):	Vindusdør med rekkverk foran og eventuelt ubetydelig utkraging fra fasadelivet.
Loggia:	Inntrukket balkong/veranda.
Altan:	Terrasse plassert på tak av bygning eller bygningsdel (for eksempel tilbygg).
Takterrasse:	Jf. altan.
Terrasse:	I plan med terreng eller jordforhøyet uteplass med eller uten platting av ulikt materiale, avtrappet terreng.

2. Saksbehandlingsregler

Oppføring av nye balkonger, endringer/utvidelser og rehabilitering av balkonger og innglassing av balkonger er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1, litra c). Søknaden skal dokumenteres i samsvar med krav i pbl. med forskrifter og forestås av en ansvarlig søker.

Grunnlaget for Plan- og bygningsetatens behandling av søknader er plan- og bygningsloven med forskrifter og gjeldende planer. Retningslinjene i denne veilederen vektlegges i etatens skjønnsutøvelse. Der hvor tiltaket går ut over retningslinjene skal saken forelegges Byantikvaren til vurdering.

Lovverket
Viktige bestemmelser i plan- og bygningsloven for skjønnsutøvelsen ved behandling av søknader om oppføring av balkonger er §§ 29-1, 29-2 og 31-1.

Utforming av tiltak § 29-1:
" Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon etter reglene gitt i eller i medhold av denne lov."

Visuelle kvaliteter § 29-2:
" Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering."

Bestemmelsene innebærer at nye tiltak skal ta hensyn til omgivelsene. For balkonger vil dette bety at byggets estetiske verdier respekteres og gjerne forsterkes. Samtidig skal balkongene ha en god arkitektonisk utforming i seg selv som bygningsdel.

Det må foretas en konkret avveining mellom den enkelte beboers behov for bokvalitet i form av tilgang til egen balkong og fellesskapets ønske om å ta vare på bygningenes estetiske og kulturhistoriske verdier. Forholdet til gårdsrommets størrelse og karakter må også vurderes.

Ivaretakelse av kulturell verdi ved arbeid på eksisterende byggverk § 31-1:
" Ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart. § 29-2 gjelder tilsvarende."

Bestemmelsen skal bidra til å ivareta bebyggelse med bevaringsverdi. Vernehensynene skal avveies mot andre hensyn som for eksempel behovet for endringsarbeider, ombyggingens art og omfang, bygningens alder og omkostninger. Der verneverdien er høy (som for eksempel der eiendommen er regulert til bevaring, båndlagt for regulering til bevaring og/eller står på Byantikvarens Gule liste) kan resultatet være at andre hensyn må vike for vernehensynet.

Ved nyoppføring eller endring av balkonger er tiltakshaver forpliktet til å følge den til enhver tid gjeldende byggteknisk forskrift til plan og bygningsloven.



Tradisjonell bakgårdsfasade fra 1800-tallet med enkel utforming uten balkonger. Sofienberggata 4.



Bygning i nybarokk stil fra ca. 1920 med inntrukket loggia. Gabels gate 37.



Lamellbebyggelse fra 1930-årene. Balkongene er et av funksjonalismens viktigste virkemidler. Her utformet som horisontale bånd som markerer hjørnene på bygningen. Kirkeveien 108.



Funksjonalisme i kvartalsstruktur. Balders gate 20-26.

Områder med juridisk bindende planer
Gjeldende reguleringsplaner og eventuelle bebyggelsesplaner for den aktuelle eiendommen er bindende for behandling av søknad om balkonger. I noen tilfeller går reguleringsbestemmelsene konkret inn på spørsmålet om balkonger, andre steder er føringene for balkonger mer indirekte.

Ved utgivelsestidspunktet for denne veilederen er ikke arbeidet med ny kommuneplan – Oslo mot 2030 avsluttet. Denne erstatter blant annet "soneplanen" for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune, S-2255 fra 1977. Vedtakelsen av kommende kommuneplan vil kunne gi nye føringer for bevaring og etablering av balkonger.



Enkle utenpåhengte balkonger. Falsens gate 27.

Områder uten juridisk bindende planer
En del boligområder har interne veiledere/helhetsplaner for ombygginger, herunder bygging av balkonger. Dersom søknaden er i samsvar med disse retningslinjene vil det kunne gi effektiv og helhetlig saksbehandling ved vurdering av pbl. §§ 29-1, 29-2 og 31-1.

3. Utforming av balkonger på eksisterende bebyggelse

3.1. Generelle retningslinjer

Retningslinjer:
Plassering: Balkonger på murgårdene må følge fasadens oppbygging, ta hensyn til eksisterende vindusåpninger, og ikke plasseres for nær bygningens hjørner.

Balkonger i høy første etasje mot bakgård kan vurderes der avstanden mellom underkant balkong og terreng er minimum 2,25 meter.

Innfesting: Dimensjonering, detaljering og fargevalg skal ta hensyn til fasadens utforming. Stålbjelker forankret i etasjeskillet eller små konsoller bør benyttes.

Frittstående søyler og utenpåliggende konstruksjoner bør unngås. Bærende søyler/skinner bør skjules bak fasadekledningen eller pusses inn. Løsning med skråstag må være en del av rekkverket, og ikke strekke seg over rekkverkshøyde.

Materialbruk: Undersiden av balkongen må ha et rolig uttrykk og bør derfor være en tett flate av bestandige materialer. Støpte dekker er en god tradisjonell løsning. Åpne bærekonstruksjoner og profilerte plater må unngås.

Der det ikke er tette brystninger fra før bør rekkverket utformes med et transparent uttrykk. Alle rekkverk bør festes i overkant av dekket. Ved bruk av glass bør glasset ha en refleksfri overflate.

Variasjon i material- og fargebruk kan være positivt, men formater og dimensjoner på balkongene skal ta hensyn til tidsepoke og fasadens oppbygging.

Innglassing av balkonger bør unngås. Dette gjelder særlig for bebyggelse med høy bevaringsverdi. For balkonger langs støyutsatte veier kan innglassing vurderes.

Nye døråpninger må ta utgangspunkt i fasaderytmen og materialbruken i eksisterende vinduer. Proporsjoner og inndeling av vindusfeltene bør videreføres i dørfeltet. Der det er bevart eldre vinduer bør sprossetykkelse og detaljering i beslag og profiler videreføres.

Fargebruk: Undersiden av balkongen bør ha en farge som er tilpasset fasaden den er knyttet til. Der det benyttes åpne spilerekkverk bør disse males sorte eller i andre mørke farger.

Avrenning bør løses med fall fra vegg og med drypploesning fra balkongen. Nye nedløpsrør tillates i utgangspunktet ikke. Kobling til eksisterende nedløp som ligger med en avstand på opptil 40 cm kan vurderes. Det er viktig å unngå skrå rørføringer og inngrep i dekorative elementer. Dimensjoner, materialbruk og farge på nedløp skal tilpasses slik at bygningens arkitektoniske uttrykk ikke svekkes.



1800-talls murgårdsbebyggelse. Bakgårdsfasade med nye balkonger. Transparent utførelse. Dybde tilpasset utstikkende privetbygg. Skjult innfesting i bjelkelag. Markveien 29.



1800-talls murgårdsbebyggelse. Nye balkonger mot åpen bakgård. Åpent sortlakkert spilerekkverk gir et nøytralt og transparent uttrykk. Ny døråpning følger opprinnelig vindusinndeling. Seilduksgata 3A.



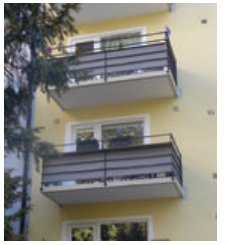
Nye og utvidede balkonger på bygning fra 1930-årene. Søren Jaabæks gate 8.



Nye balkonger på fasade fra 1930-årene. Utførelse i svartlakkert stål. Trysilgata 3/5/7.



Ny balkong på 1940-tallsbebyggelse. Utforming med elementer videreført fra opprinnelige balkonger: Moderat størrelse, tette brystninger og lyse farger. Vøyensvingen 20.



Utvidede balkonger der rekkverket fra de opprinnelige balkongene er videreført. Steenstrups gate.

Balkongenes størrelse er av stor betydning for fasadeuttrykket. Dybden påvirker ikke bare opplevelsen av fasaden, men også lysinnfall til underliggende rom og krav til bærekonstruksjon. Balkonger som krager for mye ut er både teknisk og estetisk uheldig. Balkongenes lengde bør heller ikke dominere fasaden for sterkt. Tradisjonelt har balkongene på den eldre murgårdsbebyggelsen hatt rektangulær form. Dette er oftest den mest nøytrale løsningen.

I tillegg til størrelse og plassering vil utforming og materialbruk være viktig for hvorvidt nye balkonger passer på eksisterende hus. Dimensjonering, innfesting, materialbruk, detaljering og farger forutsettes å ta hensyn til den eksisterende bygningen og det uterommet balkongen blir en del av. Ved rehabilitering av balkonger bør man i størst mulig grad videreføre eksisterende materialbruk.

Fra et antikvarisk perspektiv vil bygningens arkitekturhistoriske kjennetegn og bygningslovgivningen på byggetidspunktet gi nyttige føringer for størrelser på balkonger. Ellers er fasadekomposisjonen, proporsjoner og forholdet til andre fasadeelementer viktig når man skal fastsette balkongenes størrelse. Størrelsen og formatet på balkongene må også ta hensyn til variasjonene i fasadekomposisjonen. På samme fasade kan det i noen felt være rom for større balkonger enn andre steder.

Rekkverk og brystning er viktig for virkingen av balkongen både utenfra og innenfra. Der det ligger til rette for nye balkonger på 1800-talls murgårder og tidlig 1900-tallsbygg mot gate bør man benytte åpne spilerekkverk i metall. Der det har vært originale balkonger skal nye utføres som kopi av disse. Balkongene bør være enkle og nøytrale i uttrykket for ikke å konkurrere med originalelementer på fasadene. Mot bakgård og på nyere bebyggelse er også transparente materialer, som glass, og støpte elementer aktuelle.

Innglassing vil endre balkongenes funksjon og uttrykk radikalt, og vil virke ødeleggende på estetiske og kulturhistoriske verdier.

Sideavskjerming mot nabo er lite ønskelig med mindre det er historisk tradisjon for dette. På bygårder vil markiser i balkongens bredde oftest være et skjemmende fremmedelement. Markisene bryter rytmen i fasaden som skapes av lysåpningene for vinduer og dører, og kan dessuten ofte komme i konflikt med gesimser og andre dekorerte veggpartier. Eventuelle markiser bør forholde seg til dør/vindusbredden og plasseres inne i åpningen.

Brannkrav vil påvirke materialvalg. Inngrepet i eksisterende fasade kan endre brannrisiko for hele bygget. Utsparing for dører kan gi økt brannsmitte mellom etasjene og dermed få konsekvenser for valg av materialer. Brannsikkert dekke (tidligere lovkrav) er viktig for beboeres sikkerhet.

Materialbruken i innfestingen er et teknisk spørsmål ut fra krav til bæreevne. Feil innfesting eller dårlig utført håndverk kan resultere i kuldebroer og lekkasjer som igjen vil påføre bygningen skader (soppdannelse, fukt). Murgårdsbebyggelsen med trebjelkelag er spesielt sårbar.

3.2 Rehabilitering av eksisterende balkonger

Der det finnes opprinnelige balkonger bør disse bevares og istandsettes. Eldre bygninger har ofte materialer av høy kvalitet og god håndverksmessig utførelse, og et jevnlig vedlikehold vil sørge for at balkongen holder seg over tid. I noen tilfeller vil det imidlertid være nødvendig med en større rehabilitering.

Balkonger på murgårdsbebyggelsen fra 1800-tallet er i de fleste tilfeller utført i støpte profilerte dekker og med forseggjorte smijernsrekkverk. Det vil være viktig å gjenbruke eller ev. supplere det originale smijernet, selv om dekket må støpes på nytt. Dekkenes profiler må gjenskapes, og innfesting bør skje på samme måte som opprinnelig utførelse. Balkonger på bygninger fra nyklassisismen består også av støpt dekke og smijernsrekkverk, men har en enklere utforming.

Bygninger fra funksjonalismen har balkonger med enkelt uttrykk, men ofte med en karakteristisk form. Ved en rehabilitering må dimensjoner og former derfor være identiske med de opprinnelige balkongene. Rekkverk bør gjenbrukes, og materialbruk, overflatebehandling og farger må videreføres.

I etterkrigsarkitekturen er det vanlig at hver leilighet har egen balkong, ofte utført i bestandige materialer. Ved rehabilitering må det legges vekt på bruk av tilsvarende materialer og detaljering. Bølgefronter i metall eller støpte fronter med dekor er viktige for å ivareta bygningens opprinnelige uttrykk, og må kopieres ved ev. utskifting.

Støpte balkonger på bygninger fra tiden etter 1960-tallet har ofte smale dimensjoner på brystningene. En reparasjon av de støpte elementene kan være problematisk da armeringen ofte er i dårlig stand og en oppgradering er nødvendig. Det er likevel mulig å gjenskape det opprinnelige uttrykket ved bruk av moderne materialer. Ved en rehabilitering må det legges vekt på dimensjoner og tykkelse på dekker og brystning. Ev. åpninger i brystningen, blomsterkasser, innfesting og detaljer må videreføres.

3.3. Vurderingskriterier og dokumentasjonskrav

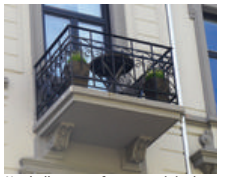
Overordnede vurderingskriterier
Nye balkonger skal ha god arkitektonisk og teknisk utforming og bidra positivt til helhetsopplevelsen av bygning, bakgård og omkringliggende byrom. Kvaliteten på tiltakene er avhengig av balkongenes dimensjoner, plassering på fasaden, materialbruk og detaljering.

Nye tiltak vil måtte vurderes for kvartalet sett under ett. Graden av verneverdi og faktorer som bakgårdens størrelse, uterealer, tranghet/tetthet og konsekvenser for lysforhold og felles uteoppholdsarealer vil avgjøre hvor store inngrep som kan tillates.

Balkongenes synlighet fra omgivelsene spiller en rolle for hva som kan anbefales av inngrep i fasaden. I særlig grad gjelder dette mot gater og byrom i den sammenhengende murgårdsbebyggelsen fra 1800-tallet og storgårdskvartalene fra perioden 1910-1930. Mot gate skal fasadens opp-



Etterkrigsarkitektur hvor balkongene har støpte fronter med dekor. Grorud senter, Bergensveien 6.



Nye balkonger utført etter originaltegninger Det er lagt stor vekt på detaljering og materialbruk. Briskebyveien 38.



Ny balkong der detaljer, materialer og farger er samstemt med bygningens fasade. Eksempel fra London.



Balkong konstruert av stålprofiler som gir en rasjonell og særpreget utforming. Eksempel fra London.



Balkongene utgjør et viktig arkitektonisk element på fasaden. Eksempel fra London hvor bevisst bruk av farge og materialer gir et arkitektonisk motstykke til opprinnelig fasade.



Franske balkonger med minimal detaljering. Eksempel fra London.

rinnelige uttrykk som hovedregel beholdes og nye balkonger tillattes kun unntaksvis.

Monterings- og innfestingsdetaljene er avgjørende for et godt resultat. Valgte løsninger for nye balkonger skal dokumenteres før rammetillatelse, slik at man sikrer gode arkitektoniske og tekniske løsninger som samsvarer med bygningens arkitektur.

Dokumentasjonskrav
Det vil normalt bli stilt krav om tiltaksklasse 2 i forbindelse med oppføring av balkonger. I tillegg til den dokumentasjon som er påkrevet etter den til enhver tid gjeldende byggesaksforskriften til plan- og bygningsloven, må forholdet til tilliggende og motstående bebyggelse dokumenteres, enten på fasadetegningene eller som fotodokumentasjon av eksisterende forhold. Materialvalg og konstruktive løsninger må begrunnes både teknisk og estetisk.

For å sørge for at hensynet til kulturminneverdier ivaretas skal det redegjøres for bygningens og bygningsmiljøets bevaringsverdi, der også konsekvensene av endringene for bygningen og bybildet beskrives og illustreres. Redegjørelsen bør ta stilling til følgende momenter:

- Hvor godt er fasaden bevart?
- Finnes det allerede utførte endringer på bygningen og i området?
- Hvordan påvirkes gateløp eller bakgård av det nye tiltaket?
- Hvordan påvirker de ytre endringene fasadens arkitektoniske uttrykk?
- Hvilke tekniske løsninger er passende, og hvilke dimensjoner, plassering og materialer anses som riktige?

Eksisterende og fremtidig situasjon skal vises med planer (situasjonsplan og typiske leilighetsplaner), snitt og fasader i målestokk. Tegningene skal vise nabobygninger og sammenhengen i gate og bakgård. Nye balkonger og avstander til vindusåpninger og nabobygninger skal målsettes. Det bør legges ved 3D-illustrasjoner, f.eks. perspektivtegninger, av tiltaket. Endrede solforhold for underliggende leiligheter og bakgårdens fellesareal vil være viktig ved vurderingen av tiltaket.

Kommunen vil kreve dokumentasjon av detaljering og materialer til søknad om rammetillatelse. Det skal vises prinsippdetaljer av nye elementer i målestokk 1:20.

Søknaden skal inneholde:

- redegjørelse for bygningens bevaringsverdi, valgte balkongløsning og konsekvensene tiltaket får for bygning og bygningsmiljø
- planer, snitt og oppriss som viser tiltaket sett i sammenheng med tilliggende bebyggelse
- prinsippsnitt som viser detaljløsning i målestokk 1:20
- redegjørelse for material- og fargevalg, gjerne illustrert

4. Historiske kjennetegn

De ulike faser i arkitekturhistorien har behandlet balkonger på forskjellige måter. Ved tilpassing av nye balkonger på eksisterende bebyggelse er det en fordel å ha kunnskap om arkitekturhistoriske kjennetegn ved ulike perioder. Nedenfor beskrives de ulike stilperiodenes hovedtrekk.

Murgårdene, ca. 1860 - 1915
De opprinnelige balkongene ble plassert mot gate, kun unntaksvis som luftebalkong mot bakgård. Gatefasadene er rikt dekorert med ornamenter, gesimsbånd, vindusomramninger og kvaderpuss. Balkonger er nøye innpasset i fasadekomposisjonen der betongdekket ofte flukter med fasadens horisontale gesimsbånd. Balkonger ble brukt for å understreke fremtredende fasademotiver som karnapper, hjørner, inngangspartier etc. Lov om bygningsvesenet i Kristiania fra 1899 tillot en balkongdybde på inntil 1 meter. Høyden over fortau skulle være minst 4,5 meter og fremspringende bygningsdeler fikk ikke ha større sammenlagt bredde enn 1/3 av fasadelengden. Avstanden til nabo måtte være minimum 1,5 ganger fremspringets dybde. Rekkverk ble vanligvis utformet i smijern eller med støpte småsøyler (balustre). Dekkene bestod gjerne av en utmurt stålkonstruksjon, som tilfredsstilte brannkravene. Balkonger ble oppført på de mer påkostede murgårdene på vestkanten, på østkanten fantes det få.



Klassisk murgård med opprinnelige innpassede balkonger fra slutten av 1800-tallet. Frognerveien 29B.

Nybarokk og nyklassisisme, ca. 1910 - 1930
Nyklassisimen karakteriseres av enkle former og har tydelige volumer. Fasadene kan ha et stramt arkitektonisk utrykk med glatte pussede teglfasader, som i llakvartalene og på Torshov. Kun enkelte detaljer fremheves i fasadene. Vinduene, som er plassert i fasadelivet, har gjerne en symmetrisk og jevnt fordelt plassering. Ofte er det omramninger av dører og portaler som utgjør de viktigste dekorative elementene i fasadene. Fasadene har spekket/slemmet utførelse og mer volumiøse fasadeuttrykk med karnapper og altaner som f.eks. Jessenløkken og Lindernkomplekset. Balkonger er sjelden i denne perioden. Felles for begge stilartene er at de kan ha franske vinduer eller små luftebalkonger/loggiar som del av den opprinnelige fasadekomposisjonen.



Murgårdsbebyggelse mot gate. Loggia med liten utstikkende balkong markerer inngangspartiet. Jacob Aalls gate.



I motsetning til gatefasaden var bakgårdsfasadene på murgårdene oftest uten dekor. Markveien 31.



Nybarokk bebyggelse. Balkonger er sjelden i denne tidsperioden. Geitmyrsveien 3-7.



I funksjonalismen var det vanlig at balkongelementer ble utført som integrert del av veggkonstruksjonen. Balkongene er plassert slik at alle skulle få optimalt med lys og luft. Frederik Stangs gate 35.



Etterkrigstidens boligblokker hadde en nøktern arkitektur og utenpåhengte balkonger med beskjeden størrelse. Sinsenveien 64.



1960-talls boligblokk med fasade av prefabrikerte betongelementer. Her består hele fasaden av balkonger. Haugenstua.



Byvillaene fra 1800-tallet har ofte et fornemt uttrykk. Bygningstypen har ingen tradisjonell bakside. Alle fasader har som regel en representativ karakter som er ferdig utformet. Josefines gate 39.

Funksjonalismen, ca. 1930 - 1940
Tiden før krigen er preget av funksjonalismen. Bebyggelsen består av enkle rektangulære og kubiske bygningsvolumer med fasader som er glatte, pussede eller av eksponert tegl. Fasadene har ofte et horisontalt uttrykk med langstrakte vindusåpninger. Vinduene er plassert langt ut i vegglivet. Balkonger er mer vanlig, men de er ofte små og jevnt fordelt på fasaden. Rekkverkene består ofte av enkle runde horisontale jernspiler, eller de er utformet som en del av veggkonstruksjonen, som tette brystninger. Balkongene ble også utformet som sammenhengende bånd, som ga bygningen et utpreget horisontalt preg i motsetning til tidligere bebyggelse. Skjermvegger i glass eller seilduk skilte eventuelt boenhetene.

Etterkrigsmodernismen, ca. 1945 - 1960
I tidlig etterkrigstid lå store deler av landet i ruiner. Det var behov for over 100 000 nye boliger. Kommunen og byggeselskapene samarbeidet om oppføring av boligblokker i og utenfor bykjernen. Blokkene var vanligvis på tre til fire etasjer. Balkongene var enkle og godt tilpasset fasadenes proporsjoner. I utformingen var de en videreføring av funksjonalismens idealer. Ofte ser vi at balkongene er fasadenes eneste dekorative elementer, enkelte ganger med pusset brystning, dekor i pussfrontene og integrerte blomsterkasser. Blokkene var frittliggende eller sammenkjedet og tilpasset natur og landskap. Behov for uterealer var dekket av grøntområdene mellom husene. I dag er det krav om ytterligere bedring av boligstandarden, og dette innebærer ønske om nye og større balkonger.

På 1960-tallet gjorde elementbyggeriet seg gjeldende og ferdigproduserte bygningselementer førte til mer effektive byggeprosesser. Betong var mye brukt som bygningsmateriale og i dekorasjonselementer. 1960-tallets fasadeutforming er oftest stram og repetitivt, med horisontal karakter. Balkongene er ikke lenger hengt utenpå fasaden, men gjerne inntrukket i bygningsvolumet, slik at de ligger i liv med fasaden. Ettersom modernismens arkitektur har få dekorative elementer, blir balkongene en viktig del av bygningens helhetsuttrykk.

Byvillaer og leiegårdsvillaer, ca. 1840 - 1950
Byvilla er en bygningstype som i Norge har røtter tilbake til tidlig 1800-tall. Betegnelsen ble brukt om arkitekt Linstows villabebyggelse bak Slottet. Dette området ble allerede i 1844 regulert som byvillastrøk. Byvillaens karakter preges ofte av herskapelighet og frittliggende hus med hage. Denne bygningstypen var opprinnelig et énfamiliehus. Mot slutten av 1800-tallet ble de også oppført med flere boenheter/leiligheter. Antallet balkonger har vært begrenset.

5. Sammenhengende kvartalsbebyggelse

5.1. Retningslinjer for balkonger mot gate

Retningslinjer:
Nye balkonger tillates kun unntaksvis, og bare i gateløp med stort innslag av originale balkonger. Opprinnelige detaljer og fasadekomposisjon skal ivaretas.

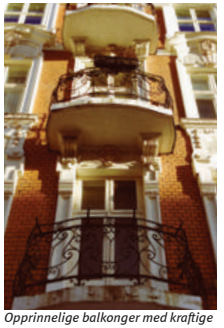
Originale balkonger som har blitt fjernet eller ombygget, kan tilbakeføres når balkongene kan dokumenteres gjennom bygningsspor, fotografier og byggemeldingstegninger fra da bygningen ble oppført.

Søknad om balkonger mot gate på bygninger som står på Gul liste skal alltid forelegges Byantikvaren til uttalelse.

Kvartalsbebyggelsen fra 1800-tallet og fram til 1940 har høy kulturhistorisk verdi og er en viktig del av byens identitet og urbane uttrykk. Oppføring av nye balkonger mot gate eller offentlige rom på denne bebyggelsen er sjelden heldig og tillates bare unntaksvis.



Rikt ornamentert fasade som er sårbar for endringer. Colbjørnsensgate 15.



Opprinnelige balkonger med kraftige knekter og støpejernsrekkverk. Thomas Heftyes gate 47.

Gatefasadene er oftest ferdig arkitektonisk utformet, enten de er rikt ornamentert eller har en enkel og stram komposisjon. Fasadene er bevisst utformet og dermed mer sårbare for endringer enn bakgårdsfasadene. På murgårdene fra 1800-tallet kommer nye balkonger lett i konflikt med fasadedekoren: karnapper, gesimsbånd og andre dekorative sprang gjør det vanskelig å plassere balkonger uten å forringe fasadeuttrykket.
I nyklassisistisk og funksjonalistisk bebyggelse er det derimot det enkle og rasjonelle uttrykket som gjør fasadene sårbare for etablering av nye balkonger. Her vil nye elementer på fasaden kunne endre bygningens arkitektoniske særpreg og forringe gateløpets helhetlige uttrykk.



Bygning fra ca. 1930. Nye balkonger utformet i tråd med funksjonalistiske idealer både mht. størrelse og utforming, men med ny materialbruk. Nordahl Bruns gate 18.



Bakgårdsmiljø med blanding av nytt og gammelt. Sofienberggata 2.

5.2. Retningslinjer for balkonger mot gårdsrom

Det er enklere å plassere nye balkonger mot bakgården enn mot gaten. Fasaden vender som regel ikke mot et offentlig rom, og er oftest uten dekor. Dessuten er gårdsrommene skjermet fra trafikkstøy. Bakgårdsmiljøene har imidlertid også viktige kulturhistoriske og arkitektoniske trekk som man må ta hensyn til når man vurderer å etablere balkonger. Vertikale elementer som trappetårn, trapperomsvinduer, dotårn og inntrukne hjørner gir variasjon til bakfasadene og forteller bygningens historie. De må derfor ikke tildekkes. Balkongene bør plasseres i en viss avstand til slike elementer, og ha en mindre dybde slik at balkongene ikke blir dominerende. Det må tas hensyn til vindusplasseringen, rytmen i fasadekomposisjonen og eventuelle eksisterende balkonger. Sammenhengende grunne balkonger med dybde opp til 1,20 m kan vurderes i enkelte tilfeller der denne løsningen gir gode visuelle kvaliteter, og der fasadens opprinnelige komposisjon hensyntas. Takgesimser forutsettes opprettholdt uten brudd av balkonger eller balkongoverbygg.



I noen tilfeller kan det være heldig med langtrukne grunne balkonger framfor punktvis plassering. Sverdrups gate 10.



Bakgårdsmiljø med nye balkonger tilpasset 1800-talls bygning og gårdsrommet for øvrig. Markveien 29.



1800-talls murgårdsbebyggelse. Trang bakgård med inntakt bakgårdsbebyggelse og høy kulturhistorisk verdi. Leirfallsgata 8-10.

Murgårdene, ca. 1860 - 1915

Retningslinjer:
Balkongene skal plasseres slik at de ikke tildekker trappetårn, trapperomsvinduer eller gjennomgående arkitektoniske elementer som karnapper, pilastre e.l. Bredden og dybden på den enkelte balkong skal ta hensyn til slike elementer og fasadens oppbygging.

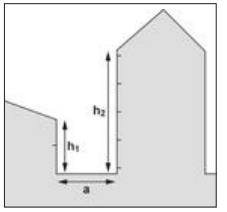
Balkongenes samlede lengde bør ikke overstige 1/3 av fasadelengden. Balkongenes dybde (utvendig mål) kan være opptil 1,50 meter målt fra veggliv.

Sammenhengende balkonger kan vurderes dersom dette gir bedre visuelle kvaliteter og større brukbarhet enn en løsning med punktvis plassering. Det er da en forutsetning at balkongenes dybde ikke overstiger 1,20 meter.

Balkongenes dybde må tilpasses den enkelte bygningens fasade og bakgårdsmiljø. I trange gårdsrom bør grunnere balkonger eller franske vinduer benyttes.

Bakgårdsfasadene fra denne perioden er utformet som mindre viktige fasader. I motsetning til gatefasadene har bakgårdsfasadene en enkel utforming, som regel uten dekor og ornamenter. Gårdsrommene kan være trange eller åpne, og er normalt lite offentlig tilgjengelige eller synlige. Hvilken type gårdsrom fasaden henvender seg til vektlegges i vurderingen av en søknad om nye balkonger, jf. kapittel 3.3 Vurderingskriterier og dokumentasjonskrav.

Trange gårdsrom med lite uteareal øker behovet for balkonger. Avstanden mellom bygningene blir imidlertid ofte så liten at balkonger vil redusere lysinnslipp og bidra til å redusere fellesskapets verdier og kvaliteter. De trange gårdsrommene karakteriseres gjerne av at mye av den opprinnelige bakgårdsbebyggelsen er bevart. Nye elementer som balkonger, vil lett dominere og redusere de kulturhistoriske og arkitektoniske verdiene og beslaglegge trange uterom. Åpne gårdsrom med en bredde større enn gesimshøyden på bygningene gir god avstand mellom bygningene med mer rom, lys og luft. Balkonger er ikke så dominerende i en åpen situasjon, og kan som regel tillates her.



Trange gårdsrom: Når avstanden (a) mellom to bygninger er mindre enn gjennomsnittlig gesimshøyde ($h_1 + h_2 : 2$), bør grunnere balkonger eller franske vinduer benyttes.

Nybarokk og nyklassisisme, ca. 1910 - 1930

Retningslinjer:
På bygninger med originale leilighetsbalkonger kan nye balkonger vurderes. Franske vinduer kan være et alternativ.

Eventuelle nye balkonger må være grunne og etableres i en samlet utbygging.

Bredden og dybden på den enkelte balkong skal tilpasses fasadens tidstypiske uttrykk og komposisjon.



Offentlig tilgjengelig gårdsrom med opprinnelige franske balkonger. Nybarokk/nyklassisisme fra 1920-tallet. Jessenløkken/Jacob Aalls gate.

De åpne gårdsrommene i bebyggelsen fra perioden 1910 - 1930 er normalt store og har en halvoffentlig karakter. Uterommene er oftest opparbeidet med beplantning og tilrettelagt for rekreasjon. I motsetning til de tradisjonelle murgårdskvartalene er utformingen av gatafasadene og fasadene mot gårdsrommet likeverdige med hensyn til kvalitet. Økt grad av synlighet mot felles uterom øker fasadenes betydning for byggets utrykk. Anleggene er normalt helhetlig utformet, med sparsommelig, men spesifikk detaljering og dekor, f.eks. i form av ornamenter i murverket, vindus- og dørutforming, overflatebehandling, etc. Anleggene anses derfor som særlig sårbare. Nye balkonger vil som regel gripe inn i og endre bygningens arkitektoniske uttrykk og bidra til å svekke anlegget som helhet, og tillates normalt ikke.



Storgårdskvartal med nyklassisistisk bebyggelse. Colletts gate 56-60.

Funksjonalismen, ca. 1930 - 1940



Lange brannbalkonger med horisontale rekkverk er typisk for funksjonalismen. Maridalsveien 9.



Elegant funksjonalistisk linjeføring der balkongene blir en forlengelse av fasaden. Louises gate 6-8.



Nye balkonger med nye materialer og tilpasset fargebruk.
Wilhelms gate 8.

Retningslinjer:
Der det er eksisterende originale balkonger bør nye balkonger plasseres og utformes på tilsvarende måte.

Balkonger kan være opptil 1,20 meter dype målt fra veggliv.

Ved oppføring av bredere eller sammenhengende balkonger bør de utformes med en inndeling som bidrar til å opprettholde bygningens opprinnelige uttrykk.

På nye balkonger skal opprinnelig rekkverkshøyde være lesbar.

Bredden på hver enkelt balkong skal ta hensyn til eksisterende vinduers plassering og utstrekning.

Større dør/vindusfelt uten brystning kan vurderes i de tilfeller der fasadens tidstypiske uttrykk ivaretas.

Bebyggelsen ble ofte oppført med balkonger som følge av de funksjonalistiske idealene om lys og luft. Etasjehøyden er imidlertid ofte mindre enn i de to tidligere nevnte periodene, og opprinnelige balkonger er som regel små. Ved utvidelse eller oppføring av nye balkonger må det tas hensyn til at økt balkongdybde medfører redusert lysinnslipp i underliggende rom.

Balkonger er et av funksjonalismens viktigste arkitektoniske virkemidler. Brystningen er ofter utført i tett murverk eller platekledning. Plassering og utforming av balkongene er integrert som del av bygningsvolumet, noen ganger som horisontale bånd. Det kan derfor ofte være vanskelig å supplere bygninger fra denne perioden med nye balkonger.

For bygninger fra denne perioden kan det vurderes balkonger med åpne horisontale metallrekkverk som sikres med glass.

6. Frittliggende bebyggelse

6.1. Retningslinjer for balkonger på lamellbebyggelse, ca. 1930 - 1960

Retningslinjer:
Nye balkonger og utvidelse av balkonger kan i mange tilfeller tillates.

Dybden må ikke overstige 1,20 meter målt fra veggliv.

Nye balkonger må ta hensyn til fasadens dimensjoner og oppbygging, og underordne seg bygningens tidstypiske uttrykk i formater og materialitet.

Ved utvidelser skal utforming og materialbruk som hovedregel være lik eksisterende balkonger.

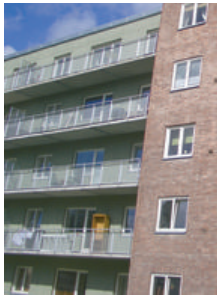
Der hvor bygningene er utstyrt med brannbalkonger, kan disse i en del tilfeller tillates omgjort til balkonger for opphold. Det forutsettes at det foreligger et nytt brannkonsept som tilfredsstiller gjeldende branntekniske krav.

Større dør/vindusfelt uten brystning kan vurderes i de tilfeller der fasadens tidstypiske uttrykk ivaretas.

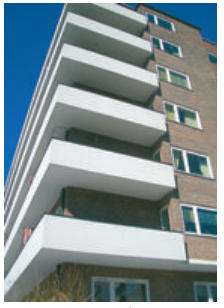
For områder med sammenhengende helhetlig bebyggelse bør det utarbeides en felles plan for etablering av balkonger.

Lamellbebyggelsen ligger som regel samlet i grupper med en tydelig struktur hvor utearealene rundt bygningene er en vesentlig del av anlegget. Et viktig trekk ved lamellbebyggelsen fra perioden ca. 1930 - 1960 er nøkternhet og arealeffektivitet. Små balkonger ble ofte en følge av disse rammebetingelsene.

Lamellbebyggelsen er preget av et enkelt og rent fasadeuttrykk med stor grad av repetisjon når det gjelder plassering av fasadeelementer. Endring på lamellhusene må gjøres på grunnlag av en overordnet vurdering av den enkelte bygningsfasaden og tilliggende bebyggelse.



Tidligere brannbalkonger på 1930-talls bebyggelse ombygget til oppholdsbalkonger. Enkel transparent utførelse. Sinsenbyen.



Lamellbygg fra 1930-årene. Kirkeveien 106.



Nyetablerte balkonger med brystning i glass. Eksempel fra Stockholm.



Leiegårdsvilla med rikt dekorerte fasader som egner seg dårlig for balkonger. Uranienborgveien 17.



Leiegårdsvilla med ny balkong utført i tradisjonelle materialer. Gyldenløves gate 41.

6.2. Retningslinjer for balkonger på byvillaer og leiegårdsvillaer (frittliggende murgårder uten gavlvegger)

Retningslinjer:
Nye balkonger tillates kun unntaksvis.

På bygninger med en tydelig bakside, dvs. en underordnet fasade uten utsmykning, kan nye balkonger vurderes.

Franske vinduer kan være et egnet alternativ til balkonger på by- og leiegårdsvillaene i mur.

Balkongene bør plasseres punktvis, dybden må ikke overstige 1,20 meter målt fra veggliv og samlet lengde ikke overstige 1/3 av fasadelengden.

Etablering av nye balkonger på frittliggende bygninger oppført på Gul liste skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

Nye balkonger tillates kun unntaksvis. By- og leiegårdsvillaene har ingen tilsvarende for- og bakside som tradisjonell kvartalsbebyggelse. Alle fasader er vanligvis synlige og har dekorativ utforming. Oppføring av nye balkonger vil være en vesentlig utfordring når man skal søke å opprettholde arkitektoniske og kulturhistoriske verdier. Balkonger eller franske vinduer kan vurderes der det er en tydelig bakside med et enkelt uttrykk. Slike fasader er ofte henvendt mot gårdsplass, uthus eller skjult av bratte skråninger.

Sveitservillaer er som regel oppført med verandaer og altaner. Det er vanskelig å supplere med balkonger eller franske vinduer her.

Frittliggende villaer og leiegårdsvillaer fra funksjonalismen karakteriseres av enkle former og poengtert rytme. Balkonger og vinduer er gjerne de viktigste former for utsmykning. Nye balkonger eller utvidelse av de opprinnelige balkongene på frittliggende bygninger fra denne perioden vil kunne endre fasadenes proporsjoner på en uheldig måte. For denne bebyggelsen kan franske vinduer være et alternativ.

Plan- og bygningsetaten

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

23 49 10 00
www.pbe.oslo.kommune.no
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Byantikvaren

Besøksadresse: Maridalsveien 3
Postadresse: Boks 2094 Grünerløkka, 0505 Oslo

959 90 617
www.byantikvaren.oslo.kommune.no
postmottak@bya.oslo.kommune.no



Oslo 05.05.2024

Til Sameiet Gabels gate 11,

Vi skriver til dere fordi vi, Sindre Schjerpen og Vår Sæbøe-Larssen i leilighetsnummer H0202, ønsker å erverve fellesterrassen utenfor leilighetene i 2. etg. fra Sameiet Gabels gate 11. Vi ønsker i den anledning å utforske Sameiets innstilling til at det kan søkes Plan- og bygningsetaten om å innlemme terrassen i vår enhet.

Bakgrunn for søknaden:

Fellesterrassen ble opprettet i forbindelse med etablering av leiligheter på råloftet på midten av 1990-tallet. Etter vårt skjønn er terrassen i dag lite benyttet av sameiets beboere, og i all hovedsak av oss. De aller fleste beboerne i Sameiet disponerer egne private balkonger eller takterrasser. Vår nabo, Tom-Erik Røed, med direkte tilknytning til terrassen, stiller seg positiv til ervervelse av terrassen.

Arealet oppleves, slik vi ser det, som lite egnet til fellesterrasse, all den tid det er sjenerende for bruker av terrasse og sitte rett utenfor to enheter, mens det for enhetene i etasjen er sjenerende at fellesterrasse har direkte innsyn til soveværelser og oppholdsrom. I tillegg opplever vi at adkomst til arealet, fra trappesats i mellometasje, er ekskluderende for Sameiets beboere da det ikke er universelt utformet og ikke er i direkte tilknytning til begge oppgangene.

I desember 2023, ble det forøvrig opprettet balkonger i Gabels gate 9 med tilgang til samme gårdsrom som fellesterrassen har tilknytning til.

Terrassen har gode solforhold mellom kl. 10-16 i sommermånedene. Bruk av terrassen vil hovedsaklig knytte seg til bruk i denne tidsperioden, da det er skyggelagt etter dette. Kjøpet av terrassen er derfor for å slippe sjenanse, samt for tidsbegrenset bruk på godværsdager.

Sakens videre gang:

Ved et evt. salg vil det søkes PBE (Plan- og bygningsetaten) om godkjennelse for reseksjonering av fellesterrassen (evt. med godkjennelse av Byantikvaren for evt. fasadeendringer mot indre gårdsrom).

Et endelig kjøp vil derfor være med forbehold om at PBE godkjenner reseksjonering. Transaksjonen kan f.eks. finne sted 14 dager etter mottatt godkjennelse fra PBE.

Tekniske detaljer:

Fellesterassens dekke vil disponeres som den fremstår i dag. Nåværende trappeløsning fra oppgang vil demonteres og eksisterende dør ønskes permanent lukket. Det vil søkes om at ett av nåværende vinduer i leiligheten vil gjøres om til dør i eksisterende ramme. Det vil derfor bli direkte tilknytning til terrasse fra leiligheten. Bruken av terassen vil være underlagt generelle ordensbestemmelser i Sameiet.

Oslo 05.05.2024

Kjøpesum:

Vår foreslåtte kjøpesum er NOK 1,000,000. Alle kostnader og risiko ifbm. reseksjonering, søknad, investeringer og evt. videre vedlikehold vil bæres av kjøper (les: Schjerpen og Sæbøe-Larssen).

Vi hadde satt enormt pris på om Sameiet godkjenner denne søknaden, og vi håper kompensasjonen kan komme Sameiets økonomi og beboere til gode.

Vennlig hilsen,

Sindre og Vår

Sindre Schjerpen
988 30 862
sindreschjerpen@gmail.com

Vår Sørensen Sæbøe-Larssen
412 44 025
vaar-sl@hotmail.com

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 27.05.24
Selskapsnummer: 7604 **Selskapsnavn:** Sameiet Gabels Gate 11

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Gabels Gate 11

Organisasjonsnummer: 996462862
Møtet ble avholdt 27. mai kl. 19:00, Gabels Gate 7, i indre bakgård . Theo sitt kontor med møtelokale. .

Antall stemmeberettigede som deltok: 15
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Kristoffer Dale er valgt.
✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Lisbeth Støvring og Gry Løkmø Eriksen
✓ **Vedtatt. Lisbeth Støvring og Gry Lømo Eriksen**

Lisbeth Støvring
Gry Lømo Eriksen

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 0.
✓ **Vedtatt.**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Kristoffer Dale

Følgende stilte til valg:
Kristoffer Dale

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Lars Martin Haugland
Gry Lømo Eriksen

Følgende stilte til valg:
Lars Martin Haugland
Gry Lømo Eriksen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Tom Erik Røed

Følgende stilte til valg:
Tom Erik Røed

7. Justering av fordelingsnøkkel

I april gjorde vi som kjent en oppmåling av samtlige enheter i sameiet. Hensikten med oppmålingen er å gjøre en justering av fordelingsnøkkelen som benyttes i kalkulering av blant annet felleskostnadene, slik at disse reflekterer det reelle arealet den enkelte seksjon disponerer i sameiet. Resultatene av oppmålingen ble sendt ut til den enkelte beboer i forkant av årsmøtet (ligger også vedlagt her).

Styrets innstilling
Styret innstiller på at fordelingsnøkkelen justeres i henhold til oppmåling gjort i april 2024 med virkning fra 1. august, uten tilbakevirkende kraft.

Forslag til vedtak:
Sameiet aksepterer justering av fordelingsnøkkel og dertil felleskostnader iht oppmåling gjennomført i april 2024.
✓ **Vedtatt. Tom Erik stemmer imot. Ønsker stikkprøve.**

8. Balkonger i bakgård

Fremmet av: Morten Kirkerud

Vi er 4 interesserte som nå ønsker oppført balkonger i bakgården, på lik linje med hva Gabelsgate 9 har fått lov til å sette opp nylig 8 stk - selv etter sterke protester fra vårt forrige styre i Sameie som ble avvist. Da mener vi det ikke lenger er noen grunner til å avvise dette ønsket.

Vedlegger til orientering og som grunnlag for stemmegivning iht forslag til vedtak gjeldende balkongveileder og presentasjon fra forrige behandling i ekstraordinært Sameiemøte Gabelsgate 11 i februar 2016.

Styrets innstilling
Styret har ingen innvendinger mot dette. Nabogården har gjort det samme og kostnaden dekkes i sin helhet av de berørte seksjonene. Balkongene er vedlikeholdsfrie fra sameiet sitt ståpunkt.

Forslag til vedtak:
Sameiet aksepterer at det settes opp balkonger, for de enheter som ønsker det, i bakgård Gabels gate 11.

✓ **Vedtatt. inkl fullmakter. kun Johan stemte imot**

9. Prinsippvedtak om at fellesterrasse kan selges

Fremmet av: Sindre Ladim Schjerpen

Ønsker å spille inn et prinsippvedtak om at fellesterrassen kan selges, hvor en beslutning om salg/ikke salg vil kunne gjøres på en ekstraordinær generalforsamling i bakkant av dette.

Vi vil da innhente tilstrekkelig med informasjon til ekstraordinær generalforsamling. Vi vil innhente markedstakster, juridisk vurdering og evt. offentlig vurdering, slik at beboerne kan gjøre et velinformert valg i bakkant av et evt. vedtak om prinsippendring.

Viser forøvrig til vedlagt pdf for videre grunnlag for salg og vår interesse.

Styrets innstilling
Salg av fellesterassen støttes ikke av Styret. Her er våre hovedbegrunnelser:

· **Fellesskapets verdi**: Fellesterrassen ble etablert som en del av loftsutbyggingen på 90-tallet, med hensikt å tjene som et felles uteområde for alle beboerne i Sameiet. Dette uterealet utgjør gårdens eneste brukbare felles uteplass.

· **Verdibevaring og beboernes interesser**: Vi mener det vil være verdinedsettende for leilighetene å miste tilgang til terrassen. Det vil også kunne oppfattes som uheldig med en stor privat terrasse i en trang bakgård, noe som kan påvirke opplevelsen av fellesskapet/bakgården negativt.

· **Støy og kontroll**: En stor privat terrasse kan potensielt føre til økt aktivitet og støy, som vi ikke vil ha kontroll over. Selv om det for øyeblikket ikke er problemer med støy, ønsker vi å unngå mulige framtidige utfordringer, spesielt med tanke på hvem som eventuelt kan flytte inn senere.

· **Initiativ til forbedring av fellesterrassen**: Det har vært initiativ fra andre beboere til å forbedre terrassen gjennom pynting, planting av blomster og vask av terrassebord. Vi i styret ønsker å fokusere på å tilrettelegge for bedre bruk av terrassen til glede for alle beboerne.

· **Alternativ løsning for bedre tilgang**: Vi ser heller at man vurderer å sette opp en enkel trapp fra bakgården, slik at beboere fra begge oppganger får bedre tilgang til terrassen. Dette vil kunne gi en mer inkluderende løsning som ivaretar alle beboernes interesser.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Lars martin, Theo og Sindre stemte for.**

10. Bytte eksisterende stort vindu mot fellesterrasse med dør (ønskes behandlet i bakkant av prinsippvedtak i sameiemøtet)

Fremmet av: Sindre Ladim Schjerpen

Sindre Schjerpen og Vår Sæbøe-Larssen i enhet H0202, ønsker å bytte ut eksisterende vindu på vårt soverom ut mot fellesterrasse med en dør. Dette er et forslag til vedtak som betinger avslag på vedtak vedrørende salg av fellesterrasse.

Eksisterende vindu har et stort vindu nede og et lite oppe. Vi går/klatrer nå gjennom det store vindu på vårt soverom hver gang vi skal ut på fellesterrassen.

Vi har blitt kjent med at andre beboere ønsker å sette inn dører til balkong inn mot samme gårdsrom, og kommer, ved vedtak, om å søke PBE om å sette inn samme dørsystem, da dette erfaringsmessig er godkjent fra PBE allerede.

Det vil ikke bli noen øvrige endringer utover at vinduet som i dag benyttes som dør, faktisk vil være en dør. Vi kan ikke se at dette utgjør noen ulempe for noen andre beboere, eller vil endre bruk eller utforming av fellesterrasse i noen grad, og hadde satt veldig pris på om beboerne i Sameiet hadde godkjent vår søknad.

Styrets innstilling
Utskifting av vindu med balkongdør støttes ikke av styret. Her er våre hovedbegrunnelser

· **Eksklusiv bruk og sjenerende effekt:** En balkongdør direkte inn til leiligheten vil kunne føre til økt eksklusiv bruk av fellesterrassen, noe som kan være sjenerende for andre beboere. Det kan skape en opplevelse av at terrassen er en forlengelse av deres private areal, noe som vi ønsker å unngå for å sikre lik tilgang for alle.

· **Tilgjengelighet og bruksmønstre:** En dør fra soverommet vil gi en annen tilgangsmulighet for beboere, husdyr, barn, eller gjester, spesielt under sosiale arrangementer. Dette kan endre dynamikken på terrassen og potensielt føre til mer støy og uregelmessigheter, noe vi ønsker å unngå for å bevare en rolig atmosfære i bakgården.

· **Presedens for andre seksjoner:** Å godkjenne en direkte tilgang kan sette en presedens for andre leiligheter i nærheten, som også kan ønske lignende løsninger.

· **Alternativ løsning for bedre tilgang:** Vi ser heller at man vurderer å sette opp en enkel trapp fra bakgården, slik at beboere fra begge oppganger får bedre tilgang til terrassen. Dette vil kunne gi en mer inkluderende løsning som ivaretar alle beboernes interesser.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Kun Sindre for.**

VEDTEKTER

for

Sameiet Gabelsgate 11, org. nr. 966 462 862

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner

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

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

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

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

2-2 Godkjenning av ny eier (mulig tilvalgsbestemmelse)

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

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

2-3 Godkjenning av leier (mulig tilvalgsbestemmelse)

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

3-2 Midlertidig enerett til bruk

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

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

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

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

3-3 Ordensregler og dyrehold

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

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4 – 1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

g) vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

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

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

5-2 Betaling av felleskostnader

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

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

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

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

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. Styret og dets vedtak

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

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

7-2 Styremøter

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

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

8-7 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

8-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører

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

9-2 Regnskap og revisjon

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

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

9- 3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

10-2 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

SAMEIET GABELS GATE 11

HUSORDEN – BEBOERNES RETTIGHETER OG PLIKTER

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

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

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

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

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

Vesentlige brudd på husordensreglene kan medføre tvangsalg og utkastelse.

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

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

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

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

Avstenging av vann må varsles naboene i rimelig tid.

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

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

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

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

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

Varig lagring av store ting på balkongene er ikke tillatt.

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

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

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

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

Inngangsdører og kjellerdører må alltid være låst.

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

Det må ikke luftes gjennom entrédørene.

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

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

Ballspill er ikke tillatt.

Alle eiendeler som benyttes på terrassen må fjernes om kvelden.

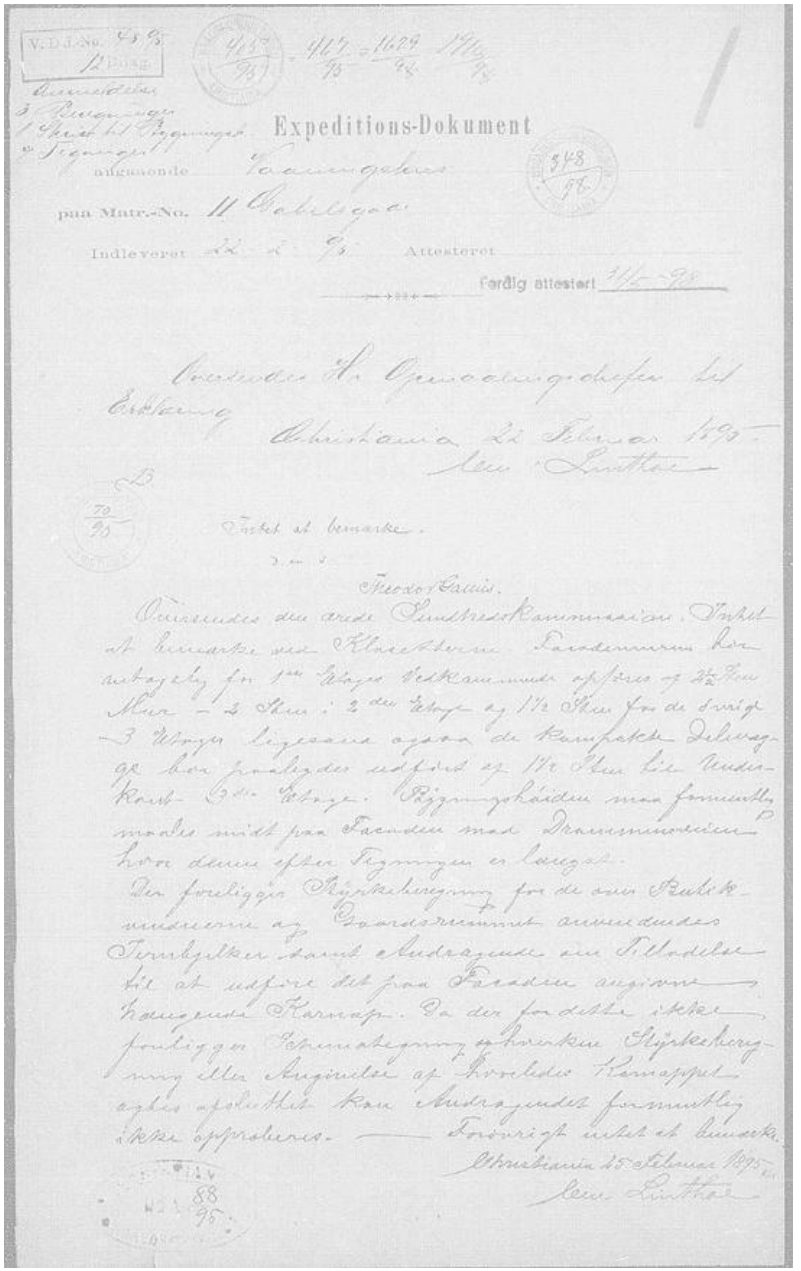
Etter klokken 23:00 skal det være stille. Forlengelse må av klares med styret.

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

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

Søppel og avfall må ikke oppbevares utenfor inngangsdørene til leilighetene.

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



V. D. J. No. 48/95
12 Dage

417 - 1629 - 1710
95 - 96 - 95

Anmeldes
5 Bygninger
1 Skur til Bygningen
2 Signaler

Expeditions-Dokument

348
96

angaaende Taarnpladsen

paa Matr.-No. 11 Gabelsgade

Indleveret 22 / 2 95 Attesteret

Færdig attesteret 24/2 95

Overrender H. Overmaalingsbestyrer Lot
Erklæring

Christiania 22 Februar 1895.
Lem Linthoe

L.

70
95

Intet at bemærke.

Frederik Gauss.

Overrender den ærede Grundtrestkommissions Indstilling at bemærke vor Klarethvarn Forsamlingsrum bør antages ej for 1ste Etages Vestkammer opføres og 2½ Fem Mur – 2 Sten i 2den Etage og 1½ Sten for de øvrige – 3 Etager ligesaa ogsaa de Kamptakke Delevægge bør forøges udover og 1½ Sten til Overkant 3die Etage. Bygningsmaaden maa fornuftigvis træffes midt paa Facaden med Drænsmuren bør denne ogsaa Bygningen er længst.

Den foreliggende Skjønsberegning for de omhandlede Murerarbeider af Taarnpladsens nævnte Tømrerbygninger samt eventuelle andre Tilladelser til at udføre dette paa Facaden angivne Hængende Karnap. Da der for dette ikke foreligger Tegninger og hverken Skjønsberegning eller Angivelse af Vægtykkelse Karnappet ogsaa af Pladshensyn kan Indragelsen formentlig ikke bifaldes. —— Forøvrigt intet at bemærke.

Christiania 25 Februar 1895.
Lem Linthoe

88
95

ANMELDELSE
2 Kl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.
V/B.D. J. nr. 3302/49.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
42'0

Ekspedisjons-Dokument

angående tilbygg i gårdsplass

på matr.-nr. 11, Gabelsgt.

Innlevert 1. nov. 1949. Attestert 26 JULI 1952

Sendes herr Oppmålingssjefen og herr Reguleringssjefen.

Oslo, den 2. nov. 1949.

OSLO KOMMUNE
REGULERINGSVESENET
5899 a/5 11 49
BIL NR

AM/AH.

Nr. 11 Gabels gate.

Bygningssjefens eksp. av 2. november 1949.

Sendes herr Reguleringssjefen.

Grensene for nr. 11 Gabels gate er på bl. 1 vist med grønne linjer.

Oslo oppmålingsvesen, distr.ing. V.distrikt, den 3dje november 1949.

OSLO DVAN
17 1949 V 49

KP/KL J.nr. 5899/49.

11 Gabelsgate. Tilbygg på gårdsplass.
Oppmålingssjefens eksp. av 14/11.49.

Sendes herr bygningssjefen.

Regulerings- og byggelinjer er inntegnet på blad 1 med blått. Området er regulert for bolig- og forretningsbebyggelse. Det anmeldte tilbygg ligger på regulert gårdsplass idet kvartalet er regulert med felles gårdsrum.

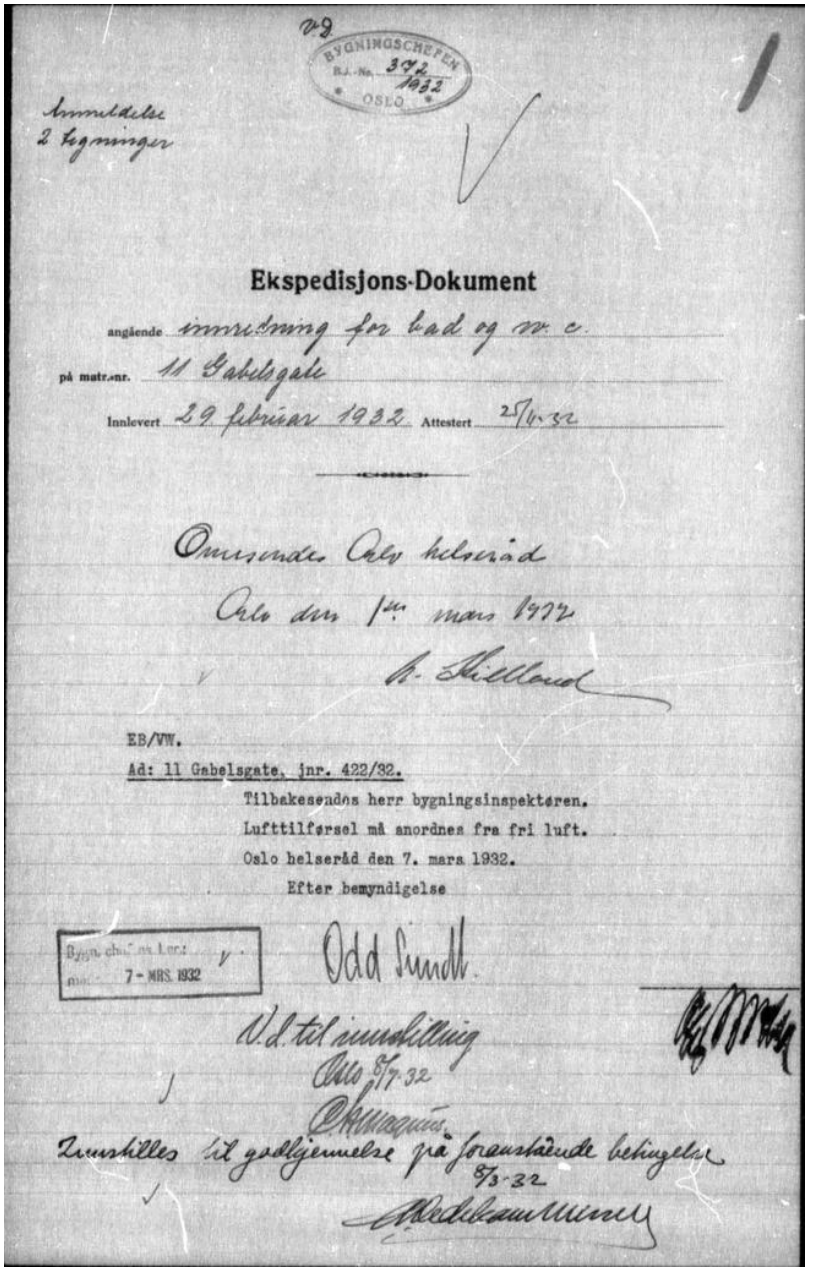
Det anbefales ikke unntak fra byggelovens § 44 nr. 1 for avvikelse av indre byggelinje. Unntak kan heller ikke anbefales fra bygningslovens §§ 75/76, pkt. 2 og 4 for henholdsvis gårdsrummets minste utstrekning og for bak- og sidebygning i yttre sone.

Oslo reguleringsvesen, 16. november 1949

For reguleringssjefen

K. Gotfred

Sal. D. A. 30/50. 11-46. Boserk.



BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 372 1932
OSLO

Innmeldelse
2 bygninger

Ekspedisjons-Dokument

angående innredning for bad og w. c.
på matr.nr. 11 Gabelsgate
Innlevert 29 februar 1932 Attestert 2/6-32

Omsendes Oslo helseråd
Oslo den 1ste mars 1932
A. Skilland

EB/VW.
Ad: 11 Gabelsgate, jnr. 422/32.
Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.
Lufttilførsel må anordnes fra fri luft.
Oslo helseråd den 7. mars 1932.
Efter bemyndigelse
Odd Lundh.

Byggesaksavd.
mott. 7 - MRS. 1932

V.d. til innstilling
Oslo 8/7.32
O. Kristiansen

Innstilles til godkjennelse på foranstående betingelse
8/3-32

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Top Floor A.S
Pilestredet 57

0350 OSLO

06 JAN. 1999

(Tidligere mappenr. 960063098)

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9603675-46 Saksbeh: Leif Oskar Solheim | Dato: | Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: GABELS GATE 11 Eiendom: 211/107/0/1

Tiltakshaver: Top Floor AS Adresse: Pilestredet 57, 0350 Oslo
Søker: F.R.A.M Arkitektkontoret A/S Adresse: Postboks 5939 Majorstua, 0308 Oslo
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring/loftsutbygging

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

John C. Forester
Seksjonsleder

Leif O. Solheim
Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll
Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.01.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitekt Helga Juliana Vilhelmsdottir
Gäbleins vei 5
0852 OSLO

Kopi til:
Ina Johannessen, Gabels gate 11, 0272 OSLO

Dato: 27.10.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 2011104467-7 Saksbeh: May Holm | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	GABELS GATE 11	Eiendom:	211/107
Tiltakshaver:	Ina Johannessen	Adresse:	Gabels gate 11, 0272 OSLO
Søker:	Arkitekt Helga Juliana Vilhelmsdottir	Adresse:	Gäbleins vei 5, 0852 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - GABELS GATE 11

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 24.10.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Pålegget om ferdigstillelse av 23.06.2011 er med dette oppfylt.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.10.2011 av:

May Holm - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 13.03.2025
	202459801 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marifat Abdugani	

Adresse: GABELS GATE 11
Tiltakshaver: SAMEIET GABEL GATE 11
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 211/107/0/0
Søker: BALKONGTEAM AS
Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Gabels gate 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 10.02.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202459801			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	15.08.2024	1/8
Plan 3 etasje	B-01	05.08.2024	1/14
Plan 4 etasje	B-02	05.08.2024	1/15
Plan 5 etasje	B-03	05.08.2024	1/16
Snitt A-A og B-B	EKSB-05	05.08.2024	1/17

Fasade 1 og 2	B-04	05.08.2024	1/18

Klagefristen er tre uker

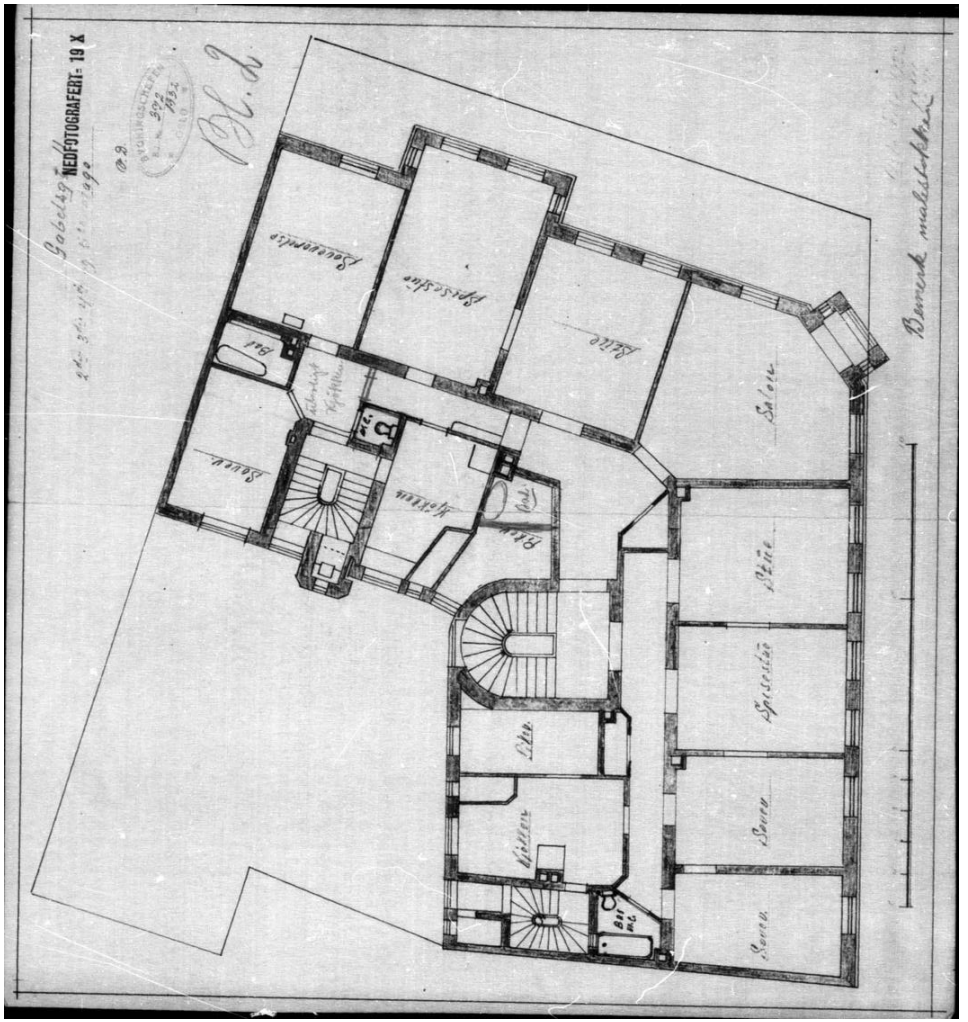
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

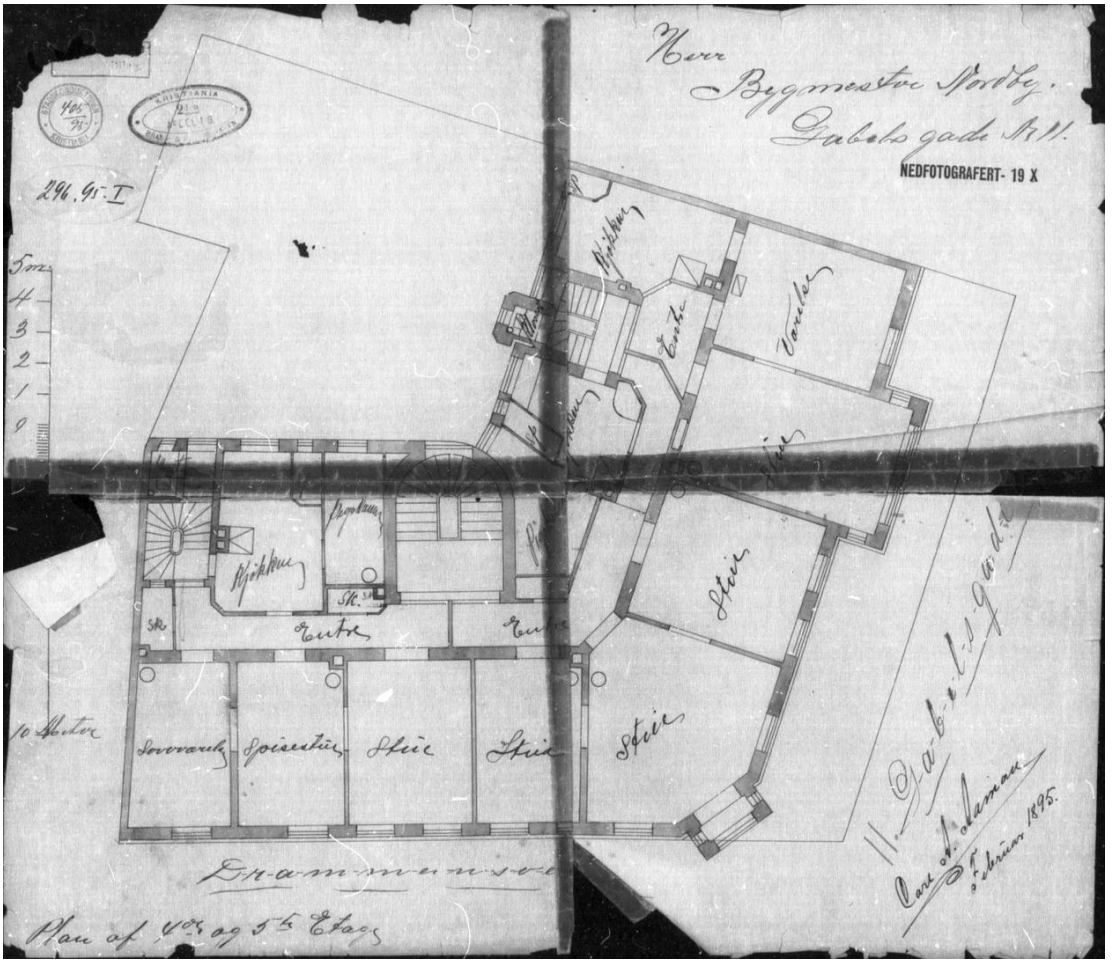
Vennlig hilsen

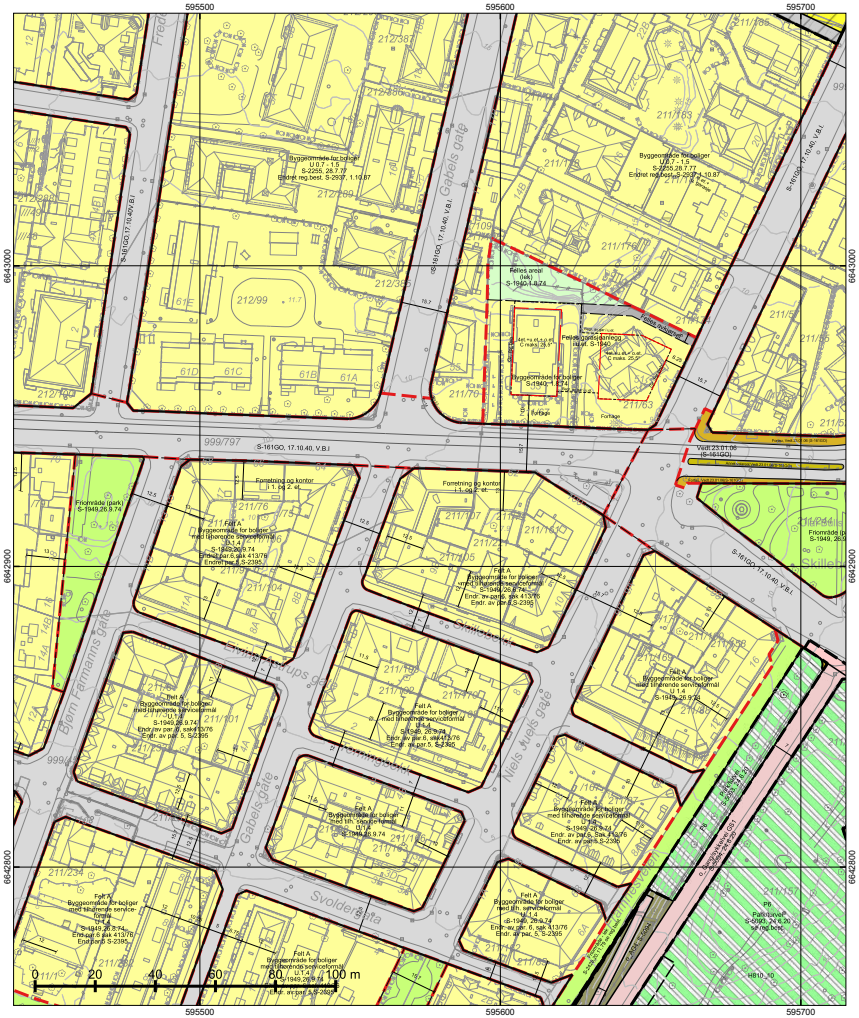
Marifat Abdugani - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
SAMEIET GABEL GATE 11, Postboks 6668 St. Olavs Plass, 0129 OSLO


Godkänd KEDFOTOGRAFER: 19 X
Bil. 2
Bureau malstorlek
Salong
Matsal
Spisrum
Sovrum
Sovrum
Sovrum
Hall
Hall
Hall


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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 142474/ 86511454
Deres ref.: 40865/ SONO@MSNOP
Adresse: GABELS GATE 11
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/107

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau

- 1110 - Boligbebyggelse
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3800 - Kombinerte grønnstrukturformål
- 3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpGjennomføringSone
- RpGjennomføringGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

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

- Grense for bebyggelse
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bru
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

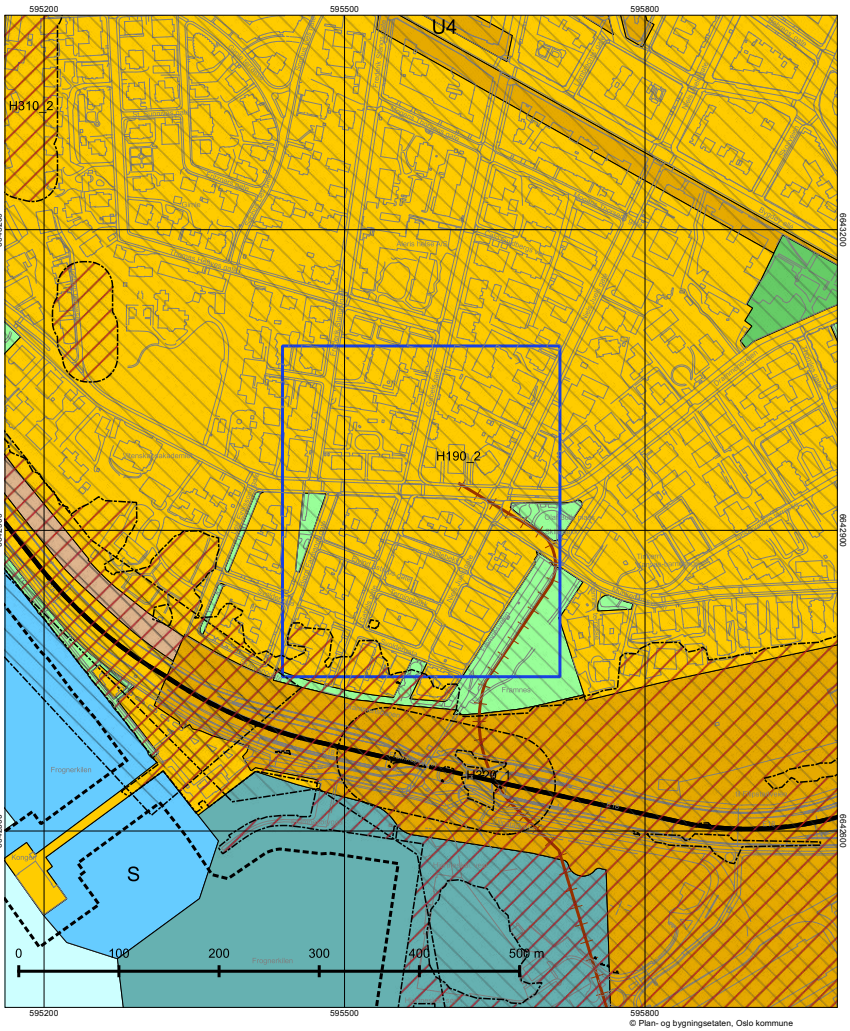
Dato: 06.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 142474/ 86511454
Deres ref.: 40865/ SONO@MSNOP
Adresse: GABELS GATE 11
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/107

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142474/86511454
Deres ref.: 40865/ SONO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200411657
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sofie Nordstrand
GABELS GATE 11

Dato: 06.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86511454
8500295

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.211 BNR. 107

Vi viser til bestilling av 20250506 for GABELS GATE 11.

GNR. 211 BNR. 107

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.07.1895.

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

593 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

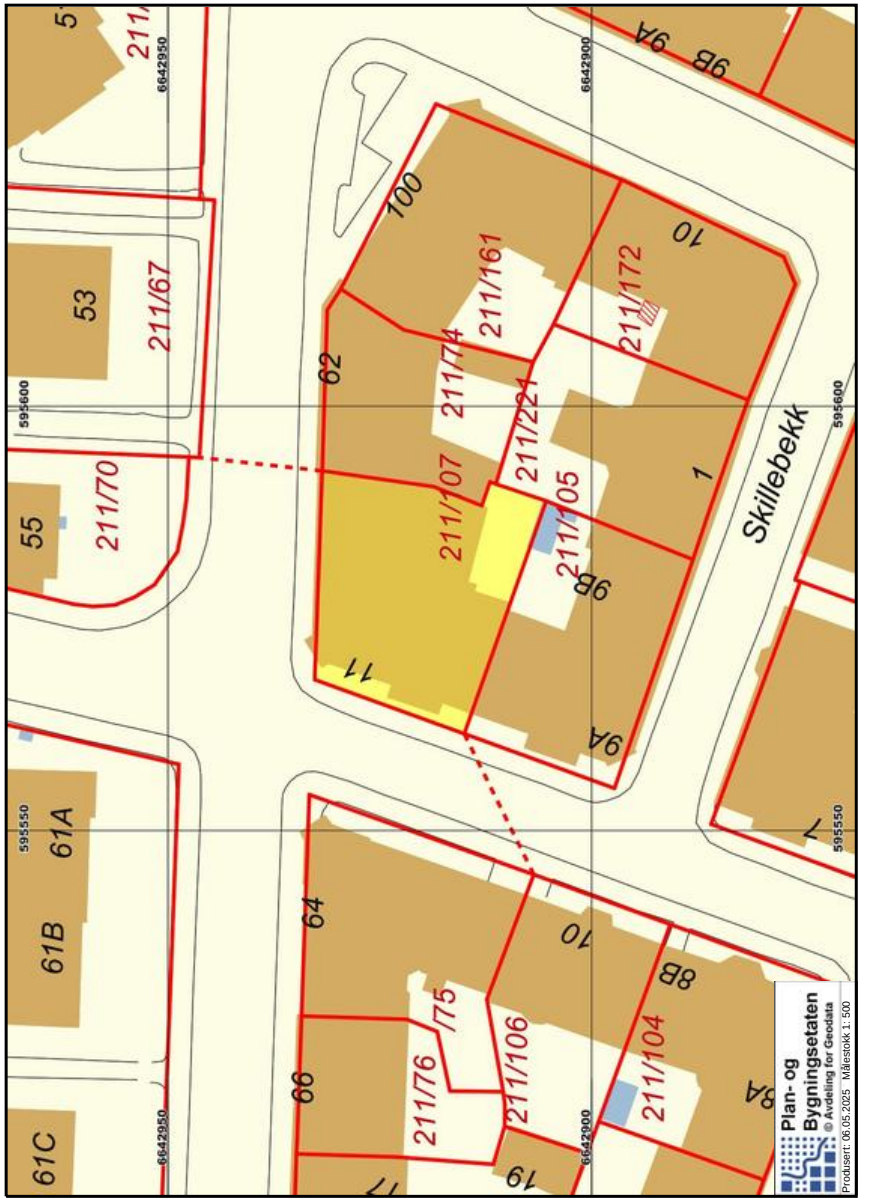
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

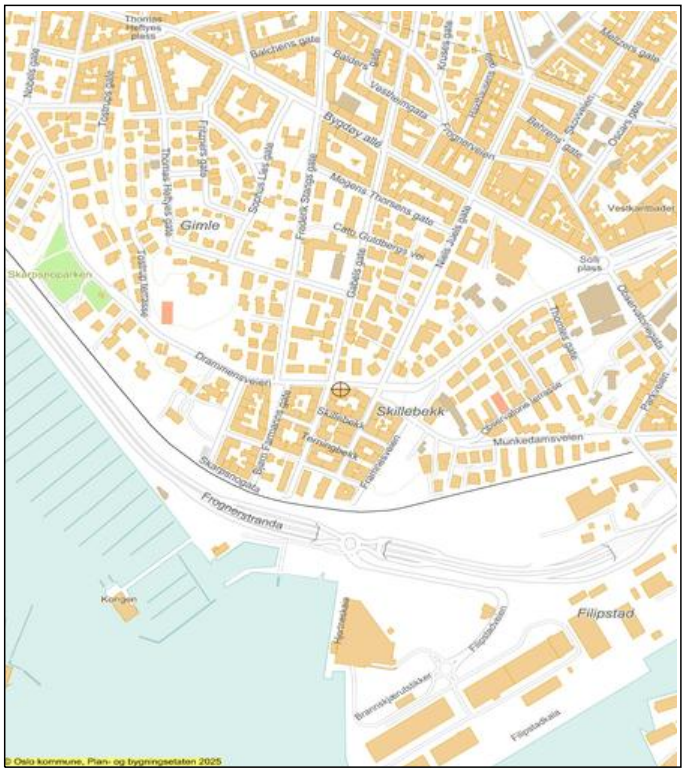
Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oversiktskart

Adr.: Gabels gate 11 **Bydel** : FROGNER

Gnr bnr : 211 / 107 **Skolekrets (2020/2021):** Ruseløkka



Dato: 06.05.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

Oslo

S-161GO

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

Vedtaksdato: 17.10.1940

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194000560

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Med unntak kv. Drammensvn., Solligt.,Thomles gt. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 2983, 42293, 53251, 22853, 54658, 34079, V260778, V070905, V160746, V100745, V280904, V130306, V210599, V080610

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

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

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

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

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

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

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

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

7.Y. UTGÅR.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

gjelder følgende bestemmelser:

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

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

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

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

Oslo

S-1949

Endret reguleringsplan for kvartalene mellom Drammensveien og Drammensbanen fra Leiv Eirikssons gate til Arbiens gate, Ruseløkkveien og Munkedamsveien - Ruseløkka/Hjortnes/Skillebekk, Oslo kommune

Vedtaksdato: 26.09.1974
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197401375
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: V101091, 10385

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Med endringer sak 413/76 og S-2395

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE MELLOM DRAMMENSVEIEN OG DRAMMENSBANEN FRA LEIV EIRIKSSONS GATE TIL ARBIENS GATE, RUSELØKKVEIEN OG MUNKEDAMSVEIEN - RUSELØKKA/HJORTNES/SKILLEBEKK, OSLO KOMMUNE.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 1. Gjeldende byggelinjer, byggegrenser og forhager opprettholdes.

§ 2. I plansone A, B, C og D kan det innpasses sosiale fellesfunksjoner og servicefunksjoner (barnehage, nærbutikker, helsesenter, kafé, ungdomsklubb etc.) dersom disse etter bygningsrådets skjønn i det vesentlige vil betjene strøket.

§ 3. Bygningsrådet kan forlange at det ved byggemelding for enkelteiendommer vises hvordan det omsøkte prosjektet kan passes inn i en plan for det aktuelle kvartal eller den aktuelle plansone.

§ 4. Med bebyggelsesplanen skal det følge plan for plassering av anlegg som nevnt i bygningslovens paragraf 69. Denne planen skal primært sikre beboerne tilfredsstillende opphold i det fri.

§ 5. Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innen den utnyttelsesgraden som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. (Se vedl. kopi av endr. av 9/5-79 sak 2395)

§ 6. Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
- 30% 2-roms leiligheter
- 70% 3-roms eller større leiligheter med hovedvekten på 4-roms.

De ulike leiligheters størrelse (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser.
Tillegg til paragraf 6 se sak 413/76

§ 7. Det enkelte felt skal dekke sitt eget parkeringsbehov. Parkeringen skal søkes samlet i fellesanlegg.
Parkeringsanleggene skal fortrinnsvis lokaliseres til det overordnede veinettet. (Drammensveien, Filipstadveien)
Det skal etableres en bilplass pr. familieleilighet og 0,5 bilplass pr. hybelleilighet (innbefattet 2-roms).

§ 8. Med unntak av Løkkeveien (Dronning Mauds gate) skal gatene være lokale atkomster. I den grad tverrprofilet ikke er vist i reguleringsplanen kan dette fastsettes av bygningsrådet.

§ 9. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

§ 10. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

*** SLUTT PÅ S-1949 ***

sak 413/76 i møte 03.11.1076

Forslag til vedtak:

I medhold av par 28 nr. 2 og under henvisning til par 26 g i bygningslov med vedtekt for Oslo, vedtar bygningsrådet endringer av paragraf 6 i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til "Ruseløkka/Skillebekkplanen".

§ 6 skal lyde:

a) "Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
   - o 30% 2-romsleiligheter
   - o 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms.

   De ulike leilighetsstørrelser (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser."

b) "Ved ombygging eller delvis ombygging av eksisterende bygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
   - o 30% 2-romsleiligheter
   - o 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms."

Enstemmig vedtatt.

*** SLUTT PÅ 413/76 ***

S-2395,09.05.79

ENDRET REGULERINGSPLAN FOR TRAFIKKSANERING I RUSELØKKA/SKILLEBEKK-OMRÅDET. - FORTAU OVER FRAMNESVEIEN, PARKVEIEN, RUSELØKKVEIEN v/nr.59, I KRYSSENE MUNKEDAMSVEIEN / HUITFELDTS GATE OG RUSELØKKVEIEN / CORT ADLERS GATE. RUSELØKKA/SKILLEBEKKPLANEN: ENDRING AV PARAGRAF 5 I REGULERINGSBESTEMMELSENE (ETASJETALL), OSLO KOMMUNE.

Deres brev av 20.mars 1979.

I medhold av par. 28,1, jfr. par. 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 stadfester departementet vedtak av Oslo kommunestyre den 14. mars 1979 om nevnte regulering.

Videre stadfester departementet kommunestyrets vedtak samme dag om endring av par 5 i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til reguleringsplan for Ruseløkka/Skillebekk, stadfestet 26. september 1974.

Reguleringsbestemmelsenes par 5 skal lyde:

"Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innenfor den utnyttelsesgrad som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer".



Gabels gate 11 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 06.05.2025

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Kartverket

PARKEN EIENDOMSMEGLING AS
V/SOFIE KILIGITTO
WALDEMAR THRANES GATE 6
0171 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 5-0207/25
Vår referanse: 3745452/26342336
Bestilling: C3 2025-05-07 (7) 87

Dato
07.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
73898	105	26.11.1997	RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL RESEK/SAMMENSLÅING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	211	107	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til
Advokat Ole C. Mørch
Stortingsgt. 14
0161 Oslo

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	Oslo	211	107	

OSLO TINGRETTSSETE
BACKNR: 73698

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
22 02 50 [redacted]	Erik Ombudstvedt	
0 9 0 6 5 2 [redacted]	Randi Ombudstvedt	

Doknr 73898 Tinglyst 26 11 1997 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jf. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	N	209	11			21			31			41			51		
2			12			22			32			42			52		
3	N	191	13			23			33			43			53		
4			14			24			34			44			54		
5			15	B	190	25			35			45			55		
6			16	B	222	26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		
Sum tellere:			= nevner:														

4. Supplerende tekst[6]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Begjæringen gjelder reseksjonering (sammenslåing) av snr. 15 og 16 til snr. 15 og snr. 17 og 18 til snr. 16. Sammenslåingen er en konsekvens av endret og approbert byggemelding.
Videre gjelder begjæringen utvidelse av snr. 1 og 3 til å omfatte areal av kjelleren iht. approbert byggemelding.

Øvrige seksjoners teller øker ikke som følge av reseksjoneringen.
Ny nevner i seksjonsbrøkene for samtlige seksjoner utgjør etter reseksjonering 2296.

Nr. 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11-94

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse.
eller
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☐ 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 (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☐ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1993. (§ 5 nr. 3, annet ledd)

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetens areal.
eller
☐ bruksenhetens innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)[7] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[8] ☒ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jf. § 91 a).

h)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

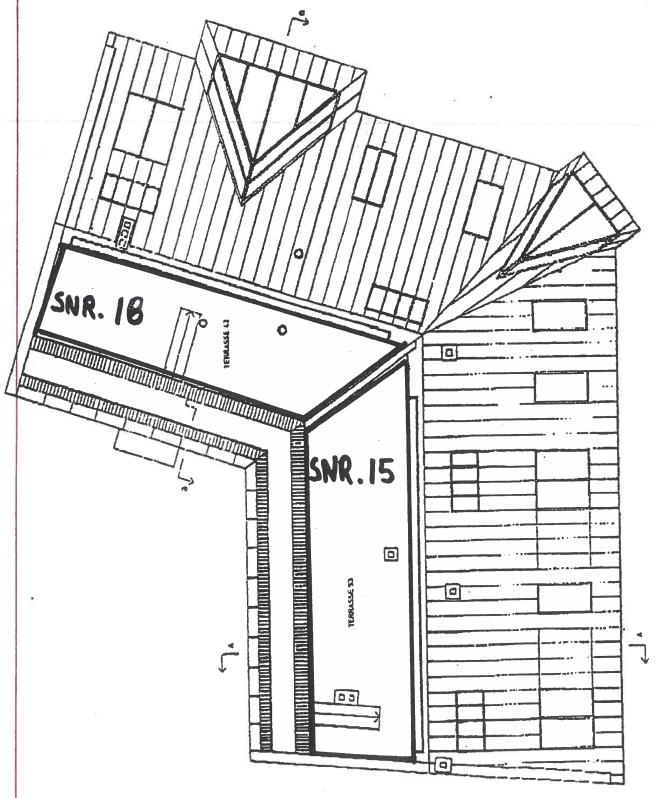
Vedlegg:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) 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).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e).
d) Byggetillatelsen (pkt 5f).
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g).
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo, 20.06.97	Erik Ombudstvedt Randi Ombudstvedt

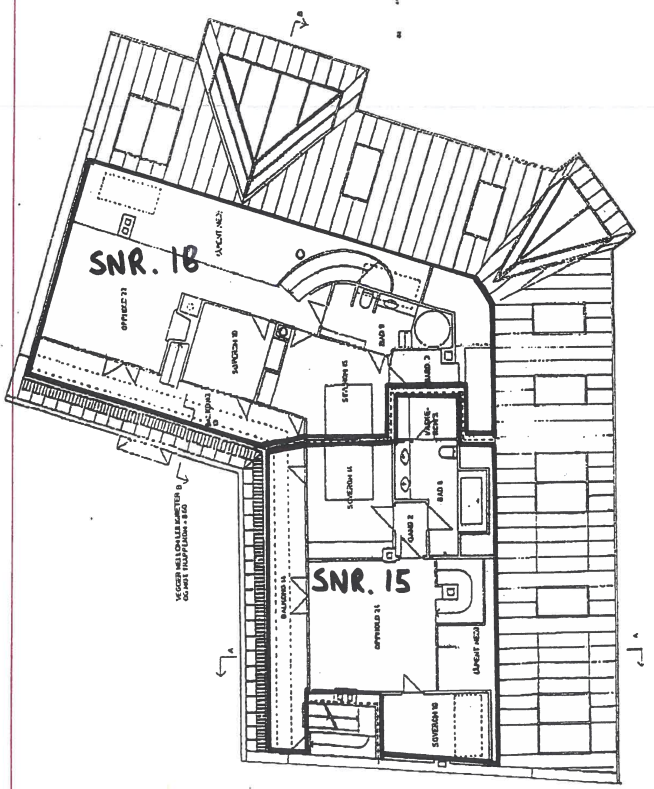
GABELSGT. 11
TAKTERASSER
GNR. 211, BNR. 107
SNR. 15 & 16



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/73898/105
Uthentet 2025-05-07 11:24

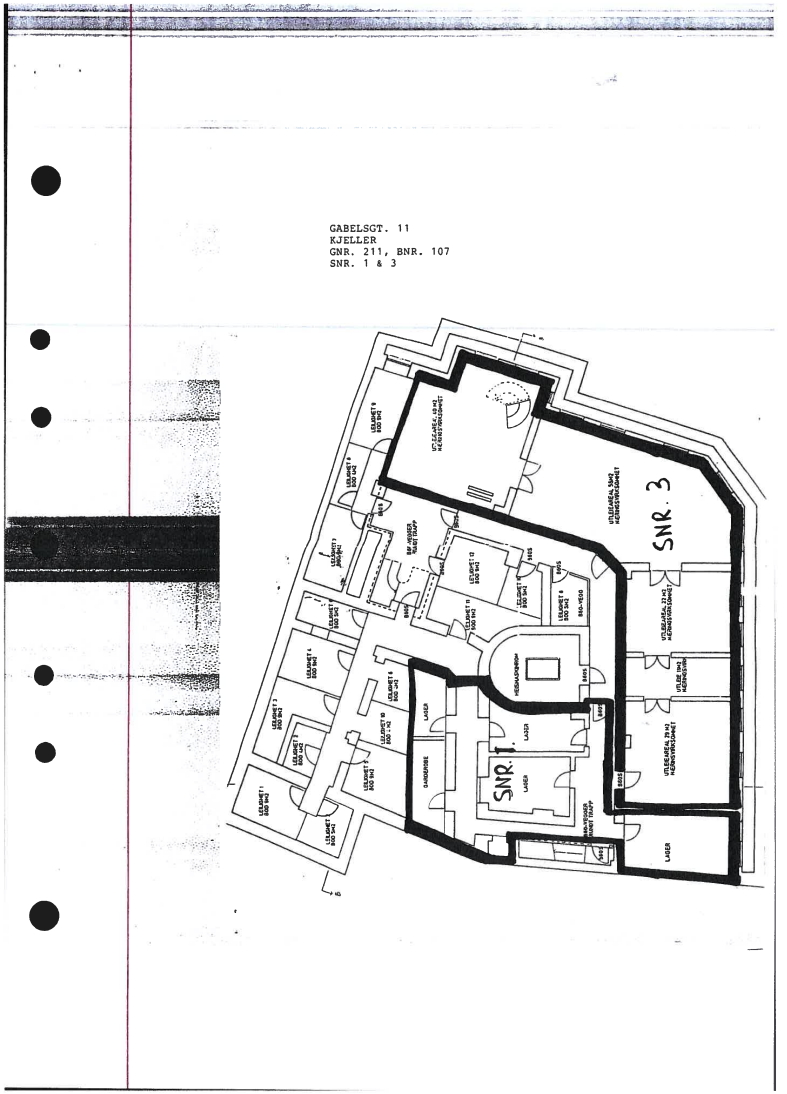
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/73898/105
Uthentet 2025-05-07 11:24

GABELSGT. 11
HEMS - 6. ETASJE
GNR. 211, BNR. 107
SNR. 15 & 16



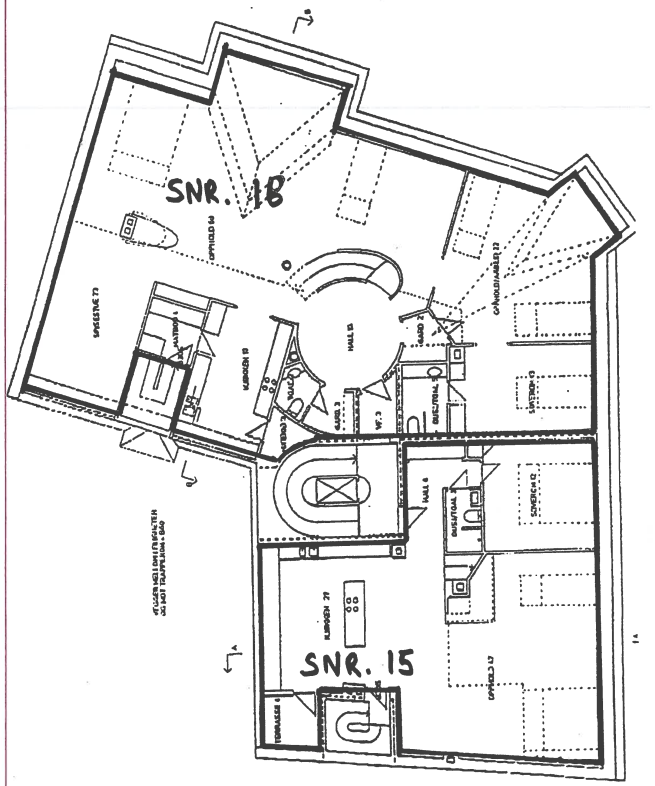
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/73898/105
Uthentet 2025-05-07 11:24

GABELSGT. 11
KJELLER
GNR. 211, BNR. 107
SNR. 1 & 3



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/73898/105
Uthentet 2025-05-07 11:24

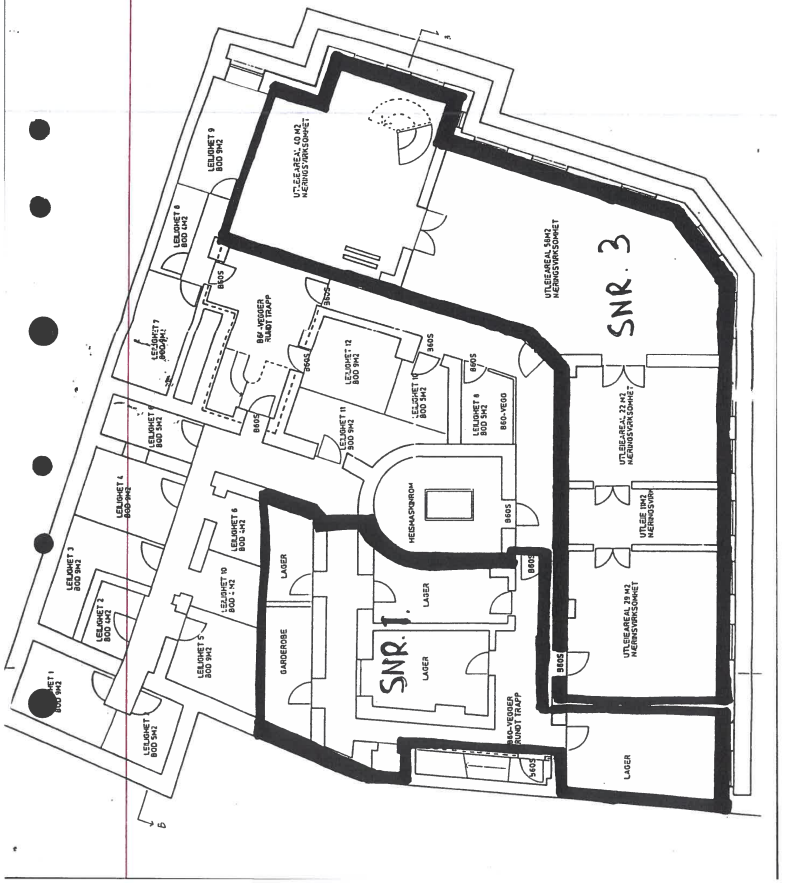
GABELSGT. 11
6. ETASJE
GNR. 211, BNR. 107
SNR. 15 & 16



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/73898/105
Uthentet 2025-05-07 11:24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/73898/105
Uthentet 2025-05-07 11:24

GABELSGT. 11
KJELLER
GNR. 211, BNR. 107
SNR. 1 & 3



Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1997/73898/105
Uthentet 2025-05-07 11:24

Til Oslo Byskriverembete

VEDR.: RESEKSJONERING AV KJELLER I GABELSGT. 11
- GNR. 211, BNR. 107 I OSLO

På vegne av Finansbanken ASA samtykkes det herved i reseksjonering av kjellerarealet i anførte eiendom.

Oslo, 02.10.1997

for Finansbanken ASA
ifg. spesialfullmakt

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1997/73898/105
Uthentet 2025-05-07 11:24

Til Oslo byskriverembete

VEDR.: SEKSJONERING AV KJELLER I GABELSGATE 11
- GNR. 211, BNR. 107 I OSLO

På vegne av Gjensidige Bank AS og Gjensidige Livsforsikring samtykkes det herved i seksjonering av kjelleren i gnr. 211, bnr. 107 - Gabelsgt. 11 i Oslo. Videre frafalles pant i kjellerarealet som i h.h.t. seksjoneringsbegjæringen skal tillegges seksjonsnr. 1 og 3.

Oslo, 16/10 – 1997

GJENSIDIGE
BJØRN ARNE SOLLESNES
IFLG. FULLMAKT

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1997/73898/105
Uthentet 2025-05-07 11:24

E R K L Æ R I N G

VEDR.: RESEKSJONERING AV KJELLER I GABELSGT. 11 - GNR. 211, BNR. 107 I OSLO

Herved samtykkes til reseksjonering av kjellerarealet i Gabelsgt. 11 - gnr. 211, bnr. 107 i Oslo.

Oslo, 7. oktober 1997

Anne-Ma Brændvang

Per Lars Brændvang

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

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.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

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

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

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 5-0207/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Gabels gate 11 0272 OSLO

Betegnelse: Gnr 211, bnr 107, snr 14 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no