NORDVIK

Gabels gate 1C

2 soverom | 80 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Gabels gate 1C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
26	Om boligen
42	Nabolagsprofil
43	Tilstandsrapport
57	Egenerklæringsskjema
65	Vedlegg
70	Andre vedlegg
157	Kontaktinfo
160	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
163	Forbrukerinformasjon om budgivning
164	Budskjema

Salgsoppgave produsert 01.06.2026

Nøkkelinformasjon



Pen, gjennomgående og lys 3-roms selveier med vestvendt balkong, fransk balkong, heis og peis. Attraktivt og skjermet

Prisantydning	**6 750 000,-**
Omkostninger	**170 310,-**
Totalpris	**6 940 291,-**
Fellesgjeld	**19 981,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 500,-**
BRA-i	**80 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1947**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Gjennomgående og lys 3-roms selveier med attraktiv beliggenhet på Skillebekk. Leiligheten har rikelig med lysinnslipp fra to kanter, samt grønt og hyggelig utsyn om sommeren. Stor stue/spisestue med peis, plass til flere sittesoner og utgang til solrik, vestvendt balkong med fjordgløtt. Kjøkken med spiseplass, et romslig bad og to soverom. Hovedsoverom har plassbygget garderobe og fransk balkong. Entré med inngang til samtlige rom.

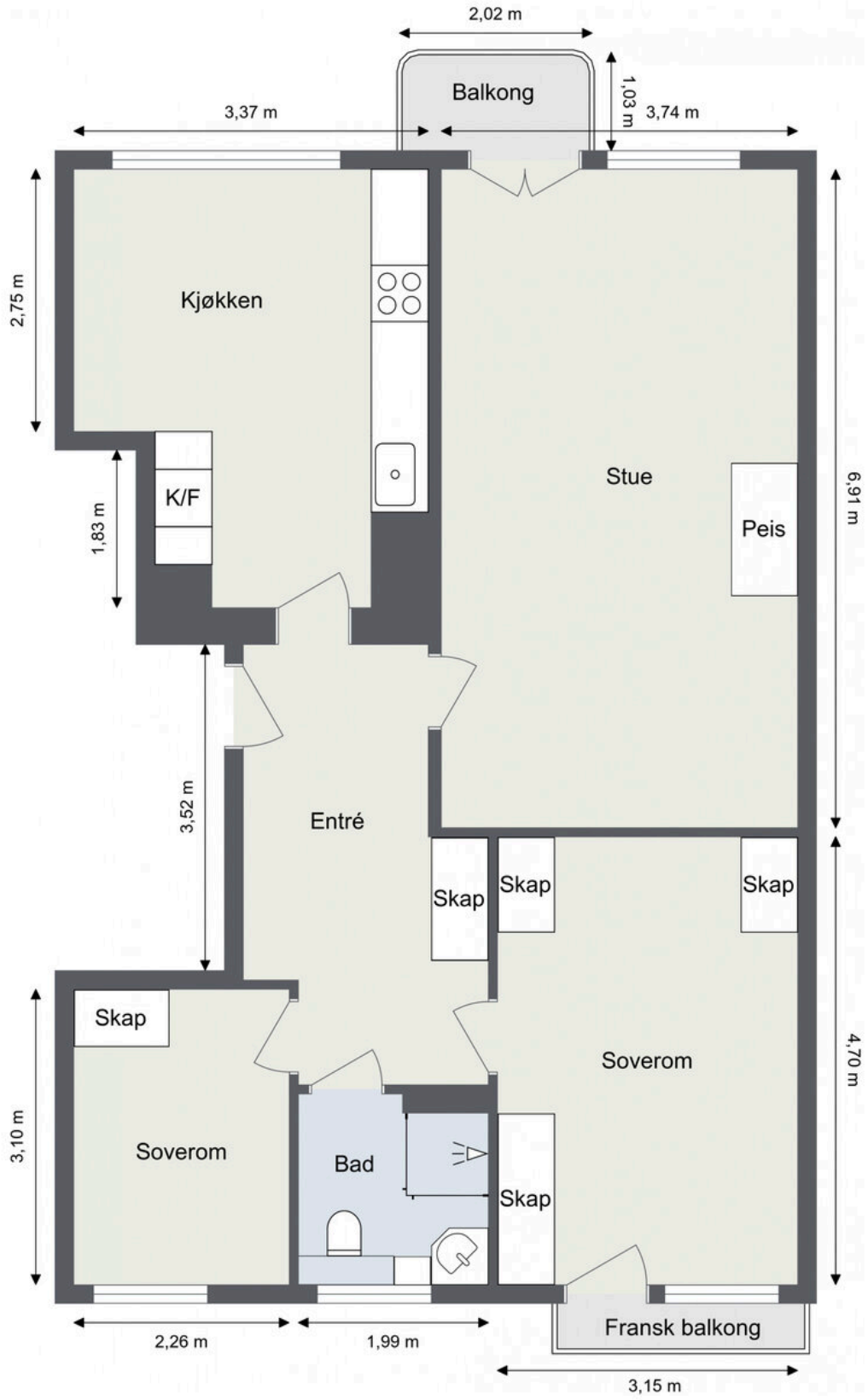
Legg merke til:

- Heis
- Peis
- Fransk balkong
- Solrik, vestvendt balkong
- Mulighet for 4-roms ønskelig
- Noe moderniseringsbehov
- Nye bunnledning og stigeledninger inn til gården
- Solrik felles hage og pene fellesarealer
- Arkitekttegnet av MNIL Anne Berendsen
- Kort vei til trikk, buss, tog, dagligvare, parker og turstier
- IN-ordning

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 80 kvm
Total BRA: 80 kvm

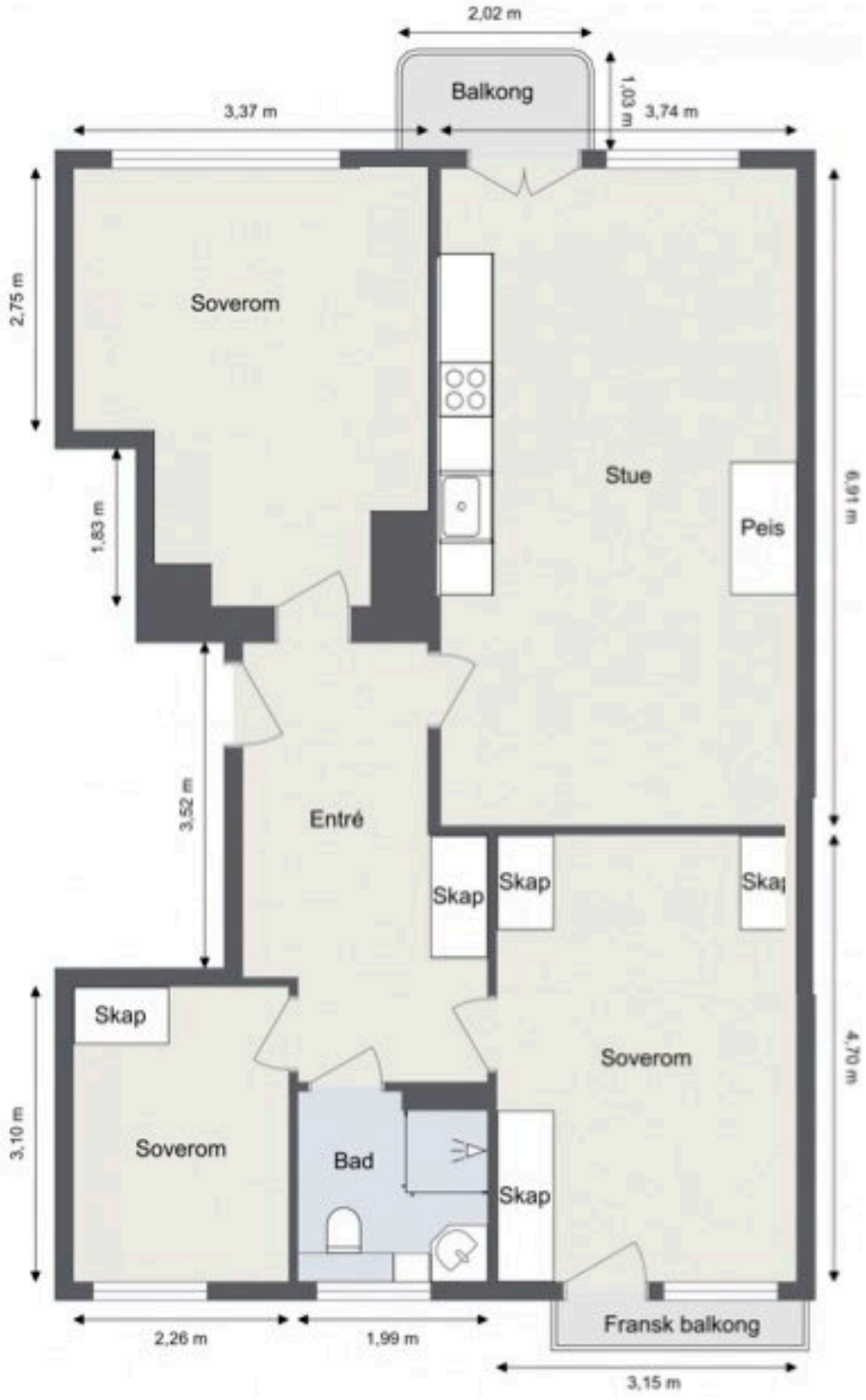
Tyder



Alternativ panløsning

3. Etasje
BRA-i: 80 kvm
Total BRA: 80 kvm

Tyder






















































Til Gabels gate 1B, 1C, 1D





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0178/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Gabels gate 1C, 0272 OSLO
Gnr 211, bnr 99, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Stian Didriksen
Sylvia Didriksen

Kjøpesum og omkostninger
6 750 000,- (Prisantydning)
19 981,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 769 981,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
169 220,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
170 310,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
183 310,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 940 291,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 953 291,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1947

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 80 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 88 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Entré, bad, kjøkken, stue og to soverom
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 2 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. To disponible boder på ca. 4 kvm hver.
Total BRA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Solforhold
Sol fra morgen til ca. kl. 12 på hovedsoverom (østvendt) og sol fra ca. kl. 14 til ca. 19:30 på balkongen om sommeren. På vinteren er det mer redusert sol.

Innhold
Entré, bad, kjøkken, stue med utgang til balkong og to soverom, hvorav det ene har fransk balkong.

Leiligheten disponerer to kjellerboder på ca 4 kvm hver, rett ved siden av hverandre.

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.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Standard:
Leilighet med eldre standard.

Vinduer:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1984.
Tilstandsvurdering: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Enkelte vinduer tar i karmen og bør justeres. Vindu på badet er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og bruksslitasje.

Ytterdører:
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 1983.
Tofløyet balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 1983.
Entrédør i tre.
Tilstandsvurdering: Utvendige balkongdører er slitte med store områder med sprekkdannelser. Dørvrideren til balkongen er noe hard, og har behov for justering. Dørene er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2.

Innvendige dører:
Glassdør til kjøkkenet. TG: 1.

Innvendige dører:
Glatte innvendige dører for øvrig.
Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue og soverom.
Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Balkong:
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 2 m². Betongdekke. Rekkverk i metall, forblendet med plater.
Fransk balkong med adkomst fra hovedsoverommet. Rekkverk i metall, forblendet med plater.
Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. Det er registrert en del malingsavflassing og korrosjon på rekkverket. Forholdet medfører redusert overflatebeskyttelse, og videre rustutvikling må påregnes dersom vedlikehold ikke utføres. TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje.

Rekkverk og annen fallsikring:
Rekkverkshøyder er målt til 95 cm.
Tilstandsvurdering: I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder:
Pusset og malt teglsteinspipe i stue.
Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ildsteder:
Åpen peis på ildfast plate i stue.
Tilstandsvurdering: Ifølge selger er det registrert noe trekk fra ildstedet. Del av spjeldvrideren mangler. Forholdet kan påvirke trekkregulering og funksjon ved bruk av ildstedet. Nærmere kontroll og eventuell utbedring anbefales. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Avløpsrør i plast og støpejern.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Stoppekraner til badet er montert bak luke over himlingen på badet.
Stoppekran til kjøkkenet er montert bak luke i hylle på kjøkkenvegg.
Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. I forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken vil det være naturlig med utskifting av ledningsnettet.

Ventilasjon:
Friskluftsventil på yttervegg i kjøkken og stue.
Friskluft via spalteventiler i vinduer i soverom.
Elektrisk avtrekk med ventil i vegg på badet.
Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg.
Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredsstillende avtrekk.
Tilstandsvurdering: Det mangler luftespalte under dør, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. Ventiler i stue og kjøkken er malt igjen/lukket, det anbefales at disse åpnes for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Leiligheten ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon. TG: 2.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Stålplater på vegg over benkeskap. Ventilator. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Kjøkkeninnredning fra slutten av 90-tallet.
Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. Eldre innredning og hvitevarer har på generelt grunnlag høyere risiko for skader/funksjonssvikt.

Innvendige overflater:
Gulv:
Innvendige gulv er belagt med heltre gulvbord (kirsebærgulv) og fliser.
Tilstandsvurdering: Det er registrert eldre fuktmerker foran balkongdører. Det er funnet bom/hulromslyd under fliser i entré og kjøkken. Årsaken kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i
flis/fug i nevnte område. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Vegger:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. TG: 1.

Himling
Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,62 m målt i stue.
Tilstandsvurdering: Det er stedvis observert heksesot og sprekkdannelser i overgang vegg-himling. TG: 1.

Fast inventar:
Garderobeskap med speilfronter i entré og ett soverom. Garderobeskap med glatte fronter og hyller i hovedsoverommet. TG: 1.

Elektrisk anlegg:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i felles gang. Boligen har elektrisk oppvarming. Det er lagt elektrisk gulvvarme i entré, kjøkken og bad.
Følgende spørsmål er stilt selger:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er oppgradert på slutten av 90-tallet.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ikke utført de siste fem år.
Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for
anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det elektriske anlegget er av noe eldre dato. Som følge av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov. Ifølge selger er varmekabler på badet defekt. Det må påregnes kostnader for feilsøking, utarbeidelse av rapport og utbedring av skade. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Bad:
Badet er ifølge selger pusset opp på slutten av 90-tallet. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad:
Fliser på betong. Sluk og hjelpesluk i plast.
Tilstandsvurdering: Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket.
Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. Å dusje direkte på gulv på eldre våtromskonstruksjoner er en risiko i forbindelse med fuktproblematikk, da det er ukjent hvordan konstruksjonen og tettesjikt er oppbygget. TG 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn forventet levetid er oppnådd. Ved endret/intensivert bruk anbefales det at det monteres
dusjkabinett for å begrense fuktbelastning direkte på vegg/gulvoverflater. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Våtromsvegger – Bad:
Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering: Det er registrert sprekkdannelser i flis/fug i området rundt klosettet og ved siden av døren. Det må påregnes utbedring av forholdet. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn forventet levetid. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2.

Himling – Bad:
Sparklet og malte plater. TG: 1.

Fast inventar, generelt – Bad:
Stenger og hyller på vegg. Granitt benkeplate. Skyvbare speilfelt foran vinduet. TG: 1.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad:
Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte

fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. Eldre sanitærutstyr har på generelt grunnlag høyere risiko for skader/funksjonssvikt.

Hulltaking – Bad:
Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong. TG: IU.

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

Brannskille:
Entrédøren er ikke merket med brannklassifisering. Forholdet er et avvik ift. dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann. Døren må skiftes ut og erstattes med riktig dør om dette er tillatt i sameiet.

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

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
Det ble utført noe elektrisk utbedring på termostater og enkelte lyskilder i 2015. Ellers har det bare vært vanlig maling og generelt vedlikehold.

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: Det var installert en elektrisk avtrekksvifte på badet i ca 2015 når det var gjennomgang av det elektrikse anlegget i leiligheten og gården i sin helhet i mai 2015.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det var en inspeksjon av det elektriske anlegget i mai 2015. Dette gjaldt gården i sin helhet(?) og leiligheten. Det ble byttet avtrekksvifte på badet. Spottene ved himling ved kjøkkenbenken, spotter på store soverom og termostat for varmekablene i gangen. Noen lysbrytere/dimmere ble også byttet da. Vi har dessverre ikke funnet dokumentene/samsvar erklæringene for leiligheten.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? mai 2015

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: bunnledning inn til gården ble byttet i 2024

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
Eventuell kommentar: Jeg vet at badet ble utvidet under oppussingen i 1996-97

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering og større vedlikehold i sameiet:
2024: · Elektriske ledninger og lamper i kjelleren ble byttet · Bunnledninger i kjelleren ble rehabilitert
2022: · Utskifting av bærewire heiser i Gabels gate 1B og 1C (tidligere oppgang A og B) og oppfølging heisstans etter arbeidet ble utført · Utskifting av branndører i kjelleren · Utskifting av porttelefon og svarapparater i leilighetene · Nytt låsesystem til felles inngangsdører og kjellerdører · Trepleie av store trær på sameiets tomt inkludert klipping av hekken mot Gabels gate
2021: · Utskifting av innvendig hovedstoppekran i henhold til dagens krav · Elektriske stigeledninger ble skiftet i alle oppganger · Innstallering av fibernett i alle leiligheter · Maling av innvendige vinduer innvendig i oppgang D og oppussing/maling av inngangsdørene i alle oppganger
2019: · Rehabilitering av tak, svalganger (altaner) og alle yttervegger i 6. etasje · Vinduene i oppgang D ble malt utvendig · Brannsikring av gamle søppelsjakter (tettet igjen med brannsikkert materiale) · Utbedring av vannskader tilknyttet enkelte leiligheter grunnet manglende vedlikehold tak (se punkt ovenfor rehabilitering av tak) I tillegg: · Vedlikehold av fasade syd 2017 · Rehabilitering av heisene 2011

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

Nei
Eventuell kommentar: Dette styres igjennom sameiet

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Noen løse fliser ved 2 hjørner. Toalettet er frittstående og den ene siden er litt skjev. Ikke festet godt nok eller løs(?). Avtrekksviften styres av fuktmåler og har varierende effekt til tider. Varmekablene på badegulvet må feilsøkes, da de ikke fungerer.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Det mangler spjelvrider i peisen og det er noe trekk/tilbakeslag fra peisen ved bruk av kjøkkenviften. Dette stopper når man åpner vindu.

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
Eventuell kommentar: Ikke annet enn det som er nevnt under pkt 17, etter styrregn i 2024

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Avtrekksviften på badet har varierende effekt . Varmekablene på badet virker deffekt og må feilsøkess. Noen av spottene over kjøkkenbenken fungerer ikke.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Det er noen sprekker i betongkonstruksjon i leiligheten, men i følge takstmann er ikke dette setningsskader.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Det var i 2024 ved styrtregn, noe tilbakeslag av kloakk i kjeller, dette ble utbedret og etter min forståelse har det ikke vært noe følgeskader etter dette. Ingen slik problematikk for leiligheten i seg selv.

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.
Ja
Beskriv: Det har vært observert skjeggkre som har blitt bekjempet med feller. Det ble også lagt ut åte av Skadedyrbekjemperen AS. Da var det ikke observert noe aktivitet. Rapport fra firmaet foreligger.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: ikke annet enn det jeg beskrev med peisen og kjøkkenviften.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Oppvaskmaskinen har nylig begynt å stoppe under vaskeprogrammet og må restartes for å fortsette. Årsaken er ukjent. Maskinen er ca. 30 år gammel og bør påregnes å være ved slutten av normal levetid.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei
Eventuell kommentar: Det er nøkkellås på alle soverom og stue, så det er tilrettelagt for utleie om det ønskes.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 14.05.26, fra Tyder AS ved takstmann Peder Vilhelm Aubert

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?
Tilstandsrapport 14.05.26, fra Tyder AS ved takstmann Peder Vilhelm Aubert

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?
Ja
Beskriv: - Saksnr.: 202461032-7: Svolder gaten 4 Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av balkonger, franske balkonger, balkongrekkverk og nye vinduer og balkongdører. Uvisst når det blir oppstart av dette prosjektet. Pågående /avsluttede byggesaker: - Saksnummer 202600131: Gabels gate 1 C - brudd i brannskille ved flytting av kjøkken - H0101. Siste dok. 5.2.2026 - Saksnummer 202602285: Svoldergata 8 A - rehabilitering av bad - H0302. Siste dok. 10.03.2026 - Saksnummer 202505719: Gabels gate 1 - mulig ulovlig oppdeling av boenheter og installasjon av brannalarmanlegg - Saksnummer 202512749: Gabels gate 1 - installasjon av trappeheis. Siste dok. 17.02.2026 - Saksnummer: 202520952: Svoldergata 2 A - åpning i bærevegg. Siste dok. 10.04.2026 - Saksnummer: 202603333: Niels Juels gate 1 A - installasjon av trappeheis. Siste dok. 26.03.2026 - Saksnummer: 202509978: Svoldergata 9 - bruksendring av underetasje til bolig og galleri. Siste dok. 22.12.2025 - Saksnummer:

202511349: Bjørn Farmanns gate 4 - installering av trappeheis. Siste dok. 09.01.2026 -
Saksnummer: 202600575: Bjørn Farmanns gate 10 - faseendring - Utskifting av vinduer. Siste dok. 30.01.2026

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
Eventuell kommentar: Leilgheten ligger i nærheten av E18 og det må beregnes noe støy fra den.

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?
Ja
Beskriv: Det var noe vann som kom inn i kjeller ved oppgang B ved styrtregn for noen år tilbake. Kommunen holder allerede på med utbedring av vannstyring og avløp for nedre del av Skillebekk. Ingen av leilighetens kjellerboder ble berørt, selv om det kom vann inn i kjelleren ved oppgang B

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Vurderes hvert år for å holde tritt med inflasjonen (økt kostnadsnivå og evt andre nødvendige tiltak). Det er vedtatt en ekstra ordinær innkalling på ca 12.000,- delt over 2år (2026-2027) med 4 delbetalinger a 3000,-

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Ref. vedtak på årsmøte, finner jeg det nødvendig å opplyse om at det kan oppstå uforutsette utgifter også tilknyttet byggets alder. Vaskekjeller er under vurdering. For øvrig er det foretatt mange vedlikeholdstiltak i sameiet som fremkommer i utklipp fra årsmeldingen. Styrets arbeid i 2024 Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 10 møter og behandlet 16 styresaker. Styret har i perioden hatt fokus på: · Vedtektsendringer for behandling til årsmøte Omlegging av fiberledning mellom Svoldergata 8 og oss (fra luftledning til fiberledning i bakken) · Forberedelser og gjennomføring rehabilitering av sameiets bunnledninger og utskifting av elektriske ledninger og lamper i kjelleren · Oppfølging av entreprenør etter rehabilitering av sameiets bunnledninger · Oppfølging etter forsikringsskader · Reklamasjon låser avfallscontainer · Videre oppfølging av sak Høyde rekkverk etter årsmøte 2024 · Installasjon av oppdatert toveiskommunikasjon i heisene · Tilbud for utbedring av tiltak etter heisinspeksjon · Gjennomføring dugnad og i tillegg annet hagearbeid · Gjennomføring av mindre vaktmesteroppgaver ·
Tilsvar nabovarsel Svoldergata 4 · Diverse mindre vedlikeholdsarbeid

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig
Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte
Treroms eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 3. etasje med balkong og fransk balkong.

Bygningen er oppført i 1947, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.
- Dørcalling.

Ifølge vedlagte tilstandsrapport.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampen på kjøkkenet.
- Alle gardiner med oppheng.

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
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 av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, jf. eierseksjonslovens § 24, siste ledd.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Åpen peis på ildfast plate i stue.
- Elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk
Strømforbruk 2025:
10 003 kWh
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 500,- pr. mnd.
Inkluderer: Fibernett-tilgang (Global Connect), felles bygningsforsikring, betjening andel fellesgjeld, fellesvaskeri, renhold fellesarealer, klipping av plen/måking, kommunale avgifter, forretningsførsel, normal drift og vedlikehold, diverse honorarer, m.m.

Fordelt slik:
Felleskostnader kr. 4 696,-
Avdrag IN-lån kr. 307,-
Renter IN-lån kr. 133,-
Objekt: Vaskeri kr. 364,-
Totale felleskostnader p.t. per mnd kr. 5 500,-.

I mnd juni og august i 2026 og 2027 vil felleskostnader være høyere på bakgrunn av ekstraordinær innbetaling. Årsaken er oppussing av trappeoppgangene. Fordelt på boenhetene med kr 12 308,- fordelt på fire nedbetalinger. I disse fire månedene vil totale felleskostnader fordeles slik:

Felleskostnader kr. 4 696,-
Avdrag IN-lån kr. 307,-
Renter IN-lån kr. 133
Objekt: Vaskeri kr. 364,-
Ekstraordinær innbetaling iht årsmøtevedtak 11.05.2021, kr. 3 077,-
Totale felleskostnader for juni og august 2026 og 2027: kr. 8 577,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Ifølge styreleder vurderes felleskostander hvert år for å holde tritt med inflasjonen.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader: kr. 5 500 ,-
- Eiendomsskatt for 2026: kr. 1 868,-
- Innboforsikring: Varierer fra husstand til husstand (ca. 2-4 000,- per år avhengig av avtale)
- For strømforbruk se punktet, Energi.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 142 445,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 569 781,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Det er inngått kollektiv avtale med GlobalConnect om installering av fibernett. Fiber 1000mbit er inkludert i felleskostnadene.

Dagens avtale inkluderer også Apple TV, men det gjøres oppmerksom på at det snart er tid for at avtalen skal reforhandles. Dagens avtale utløper 01.04.2027.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Gabels gate 1B, orgnr. 921405936

Om sameiet
Sameiets navn er Sameiet Gabels gate 1 B, og har gårdsnummer 211 og bruksnummer 99. Sameiet består av 30 boligseksjoner.

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Vaktmester: Sameiet har for øyeblikket ingen avtale om vaktmestertjenester. Avvikling av avtale med vaktmesterselskapet er en forsøksordning da arbeidsoppgavene i kontrakten ikke var forenlige med nytteverdien for sameiet. Dette medfører at styret utfører noen enkle vaktmesteroppgaver som eksempelvis å bytte av lyspærer og rydding rundt søppel håndtering. Det er viktig at alle sameiere tar ansvar for trivsel i sameiet.

Rengjøringstjenester utføres av Dalia Renhold. Vaktmesterkompaniet AS ivaretar oppgaver med klipping av plen og snømåking.

Fellesvaskeri er lokalisert i Gabels gate 1C (tidligere oppgang B). Vaskeriet kan benyttes i henhold til oppsatte regler. Seksjonseiere som ønsker tilgang må bestille nøkkel og vil da faktureres månedlig i tillegg til felleskostnadene. Pris opplyses å utgjøre kr. 350,- per mnd.

Nøkler til felles inngangsdører og kjeller kan bestilles hos styret. Deretter må nøkkel hentes og betales hos Sikkerhet & Design i Sinsenveien 4. Postkassenøkler og skilt kjøpes hos Jernia.

Sameiet har inngått avtale for bruk av Naborom for informasjon til beboerne.

Oppussing av trappeoppgangene:

På årsmøte i år (25.3.26) ble det vedtatt en ekstraordinær innkalling for oppussing av trappeoppgangene på kr. 400.000,-. Dette skal fordeles over 2 år:
Det vil si at ¼ skal kreves inn i juni og ¼ skal kreves inn i august 2026.
Det vil si at ¼ skal kreves inn i juni og ¼ skal kreves inn i august 2027.

Oppussing av trappeoppgangene gjøres i januar/februar 2027 og finansieres ved ekstra ordinær innkalling med kr 200.000 i 2026 og kr 200.000 i 2027 (etter innhenting av oppdaterte anbud). Kapitalinnkreving vil bli delt i 4 delbetalinger.

Utdrag fra saker på årsmøte 2026:
- Varsel om utskifting av varmtvannsberedere:
Styret vil redegjøre for status og varsle årsmøtet om at sameiet må skifte ut dagens varmtvannsberedere med nye innen rimelig tid.
Styret vil sørge for å få total oversikt over kostnader for anskaffelse og installering av nye beredere. Styret vil videre utrede mulighet for smartere strømbruk og installering av sirkulasjonspumper i kjelleren for å få avklart om dette kan være en kosteffektiv løsning for sameiet. Sirkulasjonspumper sørger for å sirkulere varmt tappevann for å redusere mengden av spillvann og dermed slippe å vente lenge på varmtvannet.
På grunn av alder til varmtvannsbererne (fra 2006) har vi blitt «forhåndsvarslet» om at det kan være nødvendig å installere nye beredere. Det er derfor nødvendig å sikre at sameiet har tilstrekkelig med midler slik at det kan installeres nye beredere dersom behovet skulle oppstå. Ifølge styreleder per 22.05.26 er det foreløpig ikke mottatt tilbud/anbefaling fra rørlegger. Finansiering vurderes ut fra dette.

- Oppussing av trappeoppgangene:
Oppussing trappeoppgangene over to år. Oppussing av trappeoppgangene gjøres i januar/februar 2027 og finansieres ved ekstra ordinær innkalling med kr 200.000 i 2026 og kr 200.000 i 2027 (etter innhenting av oppdaterte anbud). Kapitalinnkreving vil bli delt i 4 delbetalinger.

- Pågående sak med snr 26 vedrørende manglende ferdigattest for kjøp av en del av fellesareal i 6. etasje, FDV-dokumentasjon for tekniske installasjoner i teknisk rom på taket samt oppgjør av kjøpesum. Se vedlagte årsberetning for mer informasjon.

Utdrag fra styrets arbeid i 2025:
- Utbedringer etter heisinspeksjon og nødvendig reparasjon av heisene (2 styringsenheter heisene ble skiftet)
- Forberedelser utskifting av ledninger og lamper i trappeoppgangene
- Oppfølging av entreprenør etter rehabilitering av sameiets bunnledninger
- Forberedelse av saker for behandling til Årsmøte
- Installasjon vannmåler (ref. årsmøtevedtak)
- Kontroll av elektrisk anlegg

- Gjennomføring dugnad
- Diverse arbeider i hagen
- Diverse løpende saker fra seksjonseierne
- Mindre vaktmesteroppgaver

Større utførte arbeid:
2026:
- Installert elektriske ledninger og nye lamper i trappeoppgangene.

2024:
- Elektriske ledninger og lamper i kjelleren er byttet
- Bunnledninger i kjelleren er rehabilitert

2022:
- Utskifting av bærewire heiser i Gabels gate 1B og 1c (tidligere oppgang A og B) og oppfølging heisstans etter arbeidet ble utført
- Utskifting av branndører i kjelleren
- Utskifting av porttelefon og svarapparater i leilighetene
- Nytt låsesystem til felles inngangsdører og kjellerdører
- Trepleie av store trær på sameiets tomt inkludert klipping av hekken mot Gabels gate

2021:
- Utskifting innvendig hovedstoppekran i henhold til dagens krav
- Elektriske stigeledninger ble skiftet i alle oppganger
- Innstallering av fibernett i alle leiligheter
- Maling av vinduer innvendig i oppgang C og oppussing/maling av inngangsdørene i alle oppganger

2019:
- Rehabilitering av tak, svalganger (altaner) og alle yttervegger i 6. etasje
- Vinduene i oppgang C ble malt utvendig
- Brannsikring av gamle søppelsjakter (tettet igjen med brannsikkert materiale)
- Utbedring av vannskader tilknyttet enkelte leiligheter grunnet manglende vedlikehold tak (se punkt ovenfor rehabilitering av tak)

I følge vedlagte årsberetning.

Styreleder informerer:
- Det kan oppstå uforutsette utgifter også tilknyttet byggets alder.
- Vaskekjeller er under vurdering.

Forretningsfører
OBF

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.
Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 19 981,-pr. 06.05.2026

Spesifikasjon av Sameiets felles lån:

Lånenummer: 94927012078
Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån
12 terminer per år.
Rentesats per 06.05.2026: 7.99% pa.
Antall terminer til innfrielse: 55
Saldo per 06.05.2026: 428 086
Andel av saldo: 19 982,-
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 30.11.2030)

Det er individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) i Sameiet:
Sameiet Gabels Gate 1 B har etablert avtale om særfordelt lån med innbetalingsmulighet for lånenummer 94927012078. For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 60 985,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et overskudd på kr. 536 065,-.
I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kr. 79 506,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Årsmøtet har vedtatt at det ikke er lov å installere varmepumpe for den enkelte leilighet.

Det er adgang til å benytte elektrisk grill eller gassgrill på balkongene.

Ved rehabilitering/omfattende oppussing av leilighet plikter seksjonseier å underrette styret om omfang, og tidsperiode, og kontaktinformasjon. Seksjonseier plikter å sette opp informasjon til beboerne på informasjonstavlen i oppgangene.

Alle ventiler i leilighetene bør stå åpne hele året. De kan reguleres sommer/vinter, men ikke stenges helt igjen. Ventilene skal ikke tettes igjen, tapetseres over eller tildekkes.

Det arrangeres dugnad to ganger i året. Det er plikt for seksjonseiere til å delta, mens øvrige beboere oppfordres til å delta på dugnader i sameiet. Ved forfall til dugnad kan styret legge til rette for at den enkelte kan bidra utenom oppsatt dugnadstider.

Se husordensregler og vedtekter for vedlikeholdsplikter.

Dyrehold
Det er tillatt med husdyr. Hannkatter må kastreres så de ikke markerer. Husdyrhold må ikke være til ulempe for øvrige beboere. Etterlatenskaper skal fjernes omgående.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP1694626

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 869 kvm (Eiertomt)
Felles, eiet tomt. Bygget er fra 1947 og har grønne, velstelte fellesarealer.

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

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Gabels gate er en attraktiv adresse på Skillebekk og passer utmerket for deg som ønsker tilgang til byens fasiliteter innen kort gangavstand fra boligen. Den enveiskjørte gaten preges av vakre bygårder, rolige omgivelser og hyggelige nærbutikker – blant annet søndagsåpen dagligvare rett rundt hjørnet. Her bor du sentralt, samtidig som området oppleves rolig og tilbaketrukket, med nærhet til populære caféer, restauranter og servicetilbud. Det er gangavstand til Solli plass, Tjuvholmen, Aker Brygge og Oslo sentrum. I tillegg ligger flere av hovedstadens mest attraktive handlegater i nærområdet. Bygdøy Allé er særlig kjent for sine eksklusive spesialforretninger innen mote, interiør og delikatesser.

Området regnes som et av Oslos mest attraktive boligområder, omgitt av parker, brede avenyer og trafikkskjermede gater, samtidig som du har nærhet til «alt». Her bor du i fredelige omgivelser med et rikt utvalg av servicetilbud og noen av byens beste restauranter i umiddelbar nærhet. Blant lokale favoritter finner man blant annet Hos Thea, Champagneria, Villa Paradiso og Alex Sushi, i tillegg til det brede restauranttilbudet på Tjuvholmen og Aker Brygge.

I umiddelbar nærhet ligger Skarpsnoparken med grøntområder, lekeplass og mulighet for ballspill. Frognerkilen med flotte gang- og sykkelveier ligger også like ved, og herfra er veien kort til både Bygdøy og Tjuvholmen/Aker Brygge. På Bygdøy finner man populære turstier, badestrender og gode rekreasjonsmuligheter langs sjøen. Tjuvholmen byr på spennende kunst- og kulturopplevelser med blant annet Astrup Fearnley Museet, Pushwagner Gallery og Tjuvholmen sjøbad med strand, gressplen og skulpturpark.

Det er også gangavstand til Frognerparken med Vigelandsanlegget, Frognerbadet, Frogner stadion og Oslo Bymuseum. I tillegg ligger både Hydroparken og Tinkern i nærområdet.

Området har et svært godt tilbud av treningssentre, butikker og servicetilbud. Blant annet ligger SATS på Solli plass like i nærheten. Dagligvarehandelen kan gjøres hos blant annet Kiwi, Coop Mega i Frogner Atrium eller de søndagsåpne butikkene Joker og Bunnpris i nærområdet. Skillebekk, Solli plass, Vika og Skøyen byr på et bredt utvalg butikker, caféer og servicetilbud. Karenslyst Allé på Skøyen ligger også kort vei unna.

Det er under fem minutters gange til flere trikke- og bussholdeplasser. Fra Skillebekk og Solli plass går blant annet trikkelinje 12 og 13 med hyppige avganger mot Majorstuen, Kjelsås, Bekkestua og Ljabru. Fra Solli plass går også busslinje 21, 30 og 31 med gode forbindelser til blant annet Bygdøy, Fornebu, Nydalen og Groruddalen.

Nationaltheatret stasjon ligger innen komfortabel gangavstand og fungerer som et av Oslos viktigste kollektivknutepunkter med tilgang til tog, Flytoget, T-bane, trikk og buss. Flytoget har hyppige avganger til Oslo Lufthavn Gardermoen.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av klassiske bygårder med vakker arkitektur og flotte detaljer. Gabels gate har en sjarmerende og helhetlig bebyggelse, preget av solide murbygninger fra tidlig 1900-tall. Her bor du i et veletablert og rolig boligområde med en god blanding av eldre bygårder og noen nyere bygg.

Skoler og barnehager
I nærområde finnes det flere barnehage tilbud med kort

gåavstand. De nærmeste heter Skillebekk barnehage, Tinkern Kanvas-barnehage og Betha Thorsens Kanvas-barnehage

Eiendommen sokner til Ruseløkka skole. Dette er både en barne- og ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 16.04.1943. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for balkonger i Gabels gate 1 B-C-D datert 05.06.2013.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger sluttnotat for bad kjøkken 6 etg i Gabels gate 1 B-C-D, datert 14.04.2013
Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbebandling ligger hos s6ker/tiltakshaver.

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

Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i vedlagte bygningstegning.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg med gjeldende reguleringsplan S-1949, vedtaksdato 26.09.1974. Eiendommens grenser går ut i et område mot Drammensbanen som er regulert til friområde/park med samme reguleringsplan som førstnevnte. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak om kommuneplanen.

Videre går eiendommens grenser ut i Svoldergata og Gabels gate som er regulert til offentlig kjørebane/veigrunn med gjeldende reguleringsplan S-161GO, vedtaksdato 17.10.1940. Med unntak kv. Drammensvn., Solligt.,Thomles gt. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak om kommuneplanen.

Iht. kommuneplanen er eiendommen avsatt til arealformål bebyggelse og anlegg (nåværende) samt grønnstruktur (eksisterende). Eiendommen ligger innenfor hensynssonen H190_2, H320_1, kulturminnevern samt støysonene veg rød sone, bane gul sone, havn gul sone og veg gul sone. Videre går eiendommens grenser ut i et område som er avsatt til bebyggelse og anlegg fremtidig (transformasjonsområde indre by). Kommuneplanen er ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter kan få denne ved henvendelse til megler.

Byggesaker i nærheten:

Gabels gate 1 C - Brudd i brannskille ved flytting av kjøkken - H0101. Tillatelse gitt januar 2026. Saksnummer 202600131. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202600131

Gabels gate 1 - Mulig ulovlig oppdeling av boenheter og installasjon av brannalarmanlegg. Saksnummer 202505719. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=201814857

Niels Juels gate 1 A - Installasjon av trappeheis. Tillatelse gitt mai 2026. Saksnummer 202603333. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202603333

Svoldergata 4 - Oppføring balkonger, endring dører og vinduer. Rammetillatelse gitt april 2025. Nytt rekkverk på eksisterende balkonger, nye balkonger på byggets fasade mot vest, og nye franske balkonger på byggets fasade mot øst. Videre søkes det om fasadeendring i form av vinduer og dører. Saksnr. 202461032. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202461032

Transformasjon av Filipstad:
Filipstad er et sentralt havneområde i Oslo som er vedtatt transformert til en ny bydel med hovedvekt på boligutvikling, offentlige byrom og bærekraftige mobilitetsløsninger. Området grenser til Aker Brygge og Tjuvholmen i øst, Frognerstranda i vest, og Skillebekk og Frogner i nord.

Bystyret i Oslo fattet to sentrale vedtak 24. juni 2020: detaljreguleringen for E18 og Ring 1, og områdereguleringen for Filipstad. Vedtakene er avgjørende for å redusere trafikkbelastningen og for å muliggjøre byutvikling på området. E18 skal legges i tunnel under bakken mellom Operatunnelen og Hjortneskrysset, mens Ring 1 videreføres som en bygate

tilrettelagt for sykkel, kollektivtrafikk og fotgjengere. Dette bidrar til å fjerne tidligere barrierer og åpner for en mer sammenhengende bystruktur.

Planene for utviklingen av Filipstad innebærer etableringen av mellom 2200 og 3000 boliger, hvorav inntil 10 % kan benyttes til studentboliger. Omtrent 300 boenheter tillates med utleiedel. Det stilles kvalitetskrav til bomiljø, leilighetsfordeling, uteoppholdsarealer, samt tilgang på luft og lys. I tillegg til boligene skal det oppføres rundt 462 000 kvadratmeter ny bygningsmasse, med plass til om lag 9000 arbeidsplasser.

Utbyggingen inkluderer også betydelige offentlige investeringer i byrom og friområder, blant annet en strandpark på 41 dekar med bademuligheter, og en styrket havnepromenade som skal knytte området bedre sammen med nabolagene og fremme friluftsliv og aktivitet. En ny grunnskole med flerbrukshall for 840 elever og barnehager med til sammen 24 avdelinger skal også etableres.

Filipstad er planlagt som en nullutslippsbydel, hvor prioritering av myke trafikanter og kollektivtransport står sentralt. Området er ment å bli et forbilde for menneske- og naturvennlig byutvikling i Oslo.

Filipstadveien 3 mfl. - Bestilling av oppstartsmøte
- Saksnr. 202458996
- Mottatt sak: 19.08.2024
Det pågår oppstart av reguleringssak for første utvikling av Filipstad som består av den østre delen. Filipstad skal transformeres fra en utilgjengelig industrihavn til en levende og variert bydel med boliger, arbeidsplasser og offentlige byrom. Området blir en del av Fjordbyen og skal koble sammen omkringliggende nabolag som Aker Brygge, Skillebekk og Frogner. Planen legger vekt på byliv året rundt, med en 850 meter lang havnepromenade, grønne rekreasjonsområder og et nettverk av gater og plasser. Utbyggingen skjer trinnvis, og midlertidige løsninger skal sikre aktivitet også under byggefasen. Det vurderes ulike byggehøyder, med fokus på solforhold, siktlinjer og bykvaliteter. Målet er å skape et forbildeområde for bærekraftig og menneskevennlig byutvikling. Det pågår diskusjoner om alternativer for lokalisering av fergeterminalen på Hjortnes, som ligger i den vestre delen av Filipstad som er tiltenkt utvikles. Kjøper må påregne byggestøy i utbyggingsperioden.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/211/99/13:
05.12.1895 - Dokumentnr: 992780 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:99
Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.1897 - Dokumentnr: 900564 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:99
Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.1928 - Dokumentnr: 920969 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:99
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1946 - Dokumentnr: 302229 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:99
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1952 - Dokumentnr: 301457 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:99
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.1976 - Dokumentnr: 508435 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 14/467
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 30 SEKSJONER

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

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

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

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er ikke registrert i byantikvarens gule liste. 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.

Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut egen seksjon til ordinært boligformål. Sameiets styre og forretningsfører skal skriftlig underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

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.

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

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

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

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

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

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

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

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

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 budaksept.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 639,-
Grunnpakke Leilighet. kr. 13 000,-
Markedspakke med bolighefte. kr. 24 500,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar. kr. 8 500,-
Tilrettelegging. kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr ca. kr. 6 500,-
Foto - faktureres direkte til kunde. Fra kr. 4 500,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 500,-
Tilstandsrapport - Faktureres direkte til kunde. Fra kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 147 139,- 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 2. juni 2026

Megler
Fredrik Langsø, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91399834

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Gabels gate 1C

Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 310 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	16 min 1.3 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	16 min 1.3 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	6 min 2.4 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	12 min 1 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	13 min 1 km

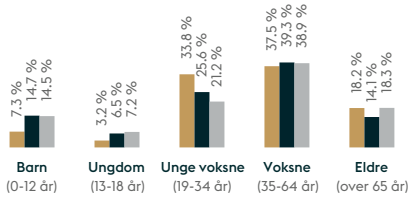
Offentlig transport

Skillebekk Linje 13	4 min 0.3 km
Filipstad Linje VY66, NW192	7 min 0.6 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.8 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.9 km

Barnehager

Portnerboligen naturbarnehage ... 34 barn	5 min 0.4 km
Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 ... 121 barn	5 min 0.4 km
Betha Thorsens Kanvas-barnehag... 105 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

Sport

Reichweins plass balløkke	11 min
Trafotaket streetbasketanlegg	11 min
SATS Solli plass	10 min
Studio Jobbsprek	15 min

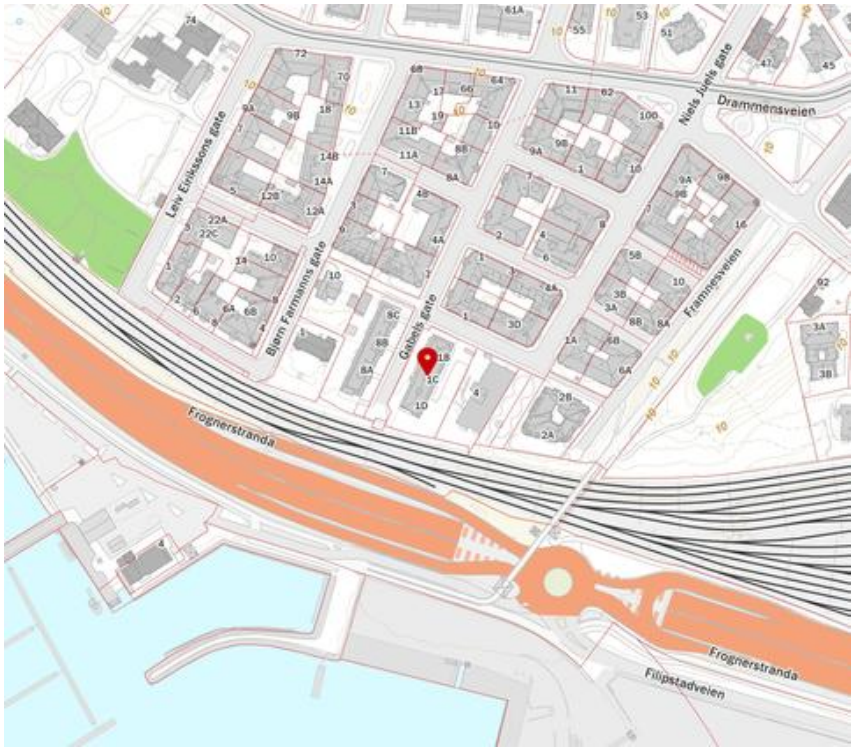
«Gangavstand til sentrum og trivelig område med hyggelige naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

GABELS GATE 1 C, 0272 OSLO

Gnr: 211 Bnr: 99 Seksjon: 13
301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	12/05/2026
Utskriftsdato:	02/06/2026
Oppdragsnummer:	99491
Referansenr:	

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

Rapporten

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Treroms eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 3. etasje med balkong og fransk balkong.

Standard

Leilighet med eldre standard.

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1947, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 3. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 3. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 3. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Balkonger, terrasser ol.
- Ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Stian Didriksen
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Boets representant v/Stian Didriksen, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 211 Bnr: 99 Seksjon: 13
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1867.2 m²
Eierbrøk seksjon:	14 / 467
Hjemmelshaver:	Kirsten Kvernflaten (bo)
Adresse:	Gabels gate 1 C, 0272 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Boets representant v/Stian Didriksen	12/05/2026		Opplysninger gitt av boets representant under befaring.		
Egenerklæring	01/06/2026		Eiers egenerklæring er mottatt.		
Ambita infoland	10/05/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1947

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	8	0	0
3. etasje	80	0	0	2
Sum bolig:	80	8	0	2
Sum BRA:	88			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, Kjøkken, Stue, To soverom, Entré		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer to eksterne boder i kjeller på ca. 4 m² og ca. 4 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.
- Dørcalling.

Brannskille

Beskrivelse:

Entrédøren er ikke merket med brannklassifisering. Forholdet er et avvik ift. dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann. Døren må skiftes ut og erstattes med riktig dør om dette er tillatt i sameiet.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:

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

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse:

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1984.

Tilstandsvurdering:

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Enkelte vinduer tar i karmen og bør justeres.

Vindu på badet er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet.

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:	Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 1983. Tofløyet balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 1983. Entrédør i tre.
Tilstandsvurdering:	Utvendige balkongdører er slitte med store områder med sprekkdannelser. Dørvrideren til balkongen er noe hard, og har behov for justering. Dørene er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Glassdør til kjøkkenet.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Glatte innvendige dører for øvrig.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue og soverom.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 2 m². Betongdekke. Rekkverk i metall, forblendet med plater. Fransk balkong med adkomst fra hovedsoverommet. Rekkverk i metall, forblendet med plater.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. Det er registrert en del malingsavflassing og korrosjon på rekkverket. Forholdet medfører redusert overflatebeskyttelse, og videre rustutvikling må påregnes dersom vedlikehold ikke utføres. TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje. TG: 2

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Rekkverkshøyder er målt til 95 cm.

Tilstandsvurdering: I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Pipe

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

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe i stue.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Åpen peis på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: Ifølge selger er det registrert noe trekk fra ildstedet. Del av spjeldvrideren mangler. Forholdet kan påvirke trekkregulering og funksjon ved bruk av ildstedet. Nærmere kontroll og eventuell utbedring anbefales. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast og støpejern.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Stoppekraner til badet er montert bak luke over himlingen på badet.
Stoppekran til kjøkkenet er montert bak luke i hylle på kjøkkenvegg.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. I forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken vil det være naturlig med utskifting av ledningsnettet. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluftsventil på yttervegg i kjøkken og stue. Friskluft via spalteventiler i vinduer i soverom. Elektrisk avtrekk med ventil i vegg på badet. Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredsstillende avtrekk.
Tilstandsvurdering:	Det mangler luftespalte under dør, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. Ventiler i stue og kjøkken er malt igjen/lukket, det anbefales at disse åpnes for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Leiligheten ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon. TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Stålplater på vegg over benkeskap. Ventilator. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Kjøkkeninnredning fra slutten av 90-tallet.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. Eldre innredning og hvitevarer har på generelt grunnlag høyere risiko for skader/funksjonssvikt. TG: 2

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med heltre gulvbord (kirsebærgulv) og fliser.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert eldre fuktmerker foran balkongdører. Det er funnet bom/hulromslyd under fliser i entré og kjøkken. Årsaken kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis/fug i nevnte område. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,62 m målt i stue.	
Tilstandsvurdering:	Det er stedvis observert heksesot og sprekkdannelser i overgang vegg-himling.	TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Garderobeskap med speilfronter i entré og ett soverom. Garderobeskap med glatte fronter og hyller i hovedsoverommet.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i felles gang. Boligen har elektrisk oppvarming. Det er lagt elektrisk gulvvarme i entré, kjøkken og bad. Følgende spørsmål er stilt selger: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er oppgradert på slutten av 90-tallet. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ikke utført de siste fem år.
Tilstandsvurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det elektriske anlegget er av noe eldre dato. Som følge av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov. Ifølge selger er varmekabler på badet defekt. Det må påregnes kostnader for feilsøking, utarbeidelse av rapport og utbedring av skade. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Badet er ifølge selger pusset opp på slutten av 90-tallet. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk og hjelpesluk i plast.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. Å dusje direkte på gulv på eldre våtromskonstruksjoner er en risiko i forbindelse med fuktproblematikk, da det er ukjent hvordan konstruksjonen og tettesjikt er oppbygget. TG 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn forventet levetid er oppnådd. Ved endret/intensivert bruk anbefales det at det monteres dusjkabinett for å begrense fuktbelastning direkte på vegg/gulvoverflater. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert sprekkdannelser i flis/fug i området rundt klosettet og ved siden av døren. Det må påregnes utbedring av forholdet. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn forventet levetid. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Stenger og hyller på vegg. Granitt benkeplate. Skyvbare speilfelt foran vinduet.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. Eldre sanitærutstyr har på generelt grunnlag høyere risiko for skader/funksjonssvikt. TG: 2

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rettigheter:

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Stian Didriksen	9578-5993-4-3957017	2026-06-01 16:28:56
Sylvia Therese Kvernflaten Didriksen	9578-5993-4-2099322	2026-06-01 16:51:02

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
1. juni 2026

Oppdragsnummer
13-0178/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gabels gate 1C, 0272 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Stian Didriksen , Sylvia Didriksen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. januar 2002

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Kirsten Kvernflaten

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: SP1694626
Forsikret i: IF Forsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Det var installert en elektrisk avtrekksvifte på badet i ca 2015 når det var gjennomgang av det elektrikse anlegget i leiligheten og gården i sin helhet i mai 2015.

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det var en inspeksjon av det elektriske anlegget i mai 2015. Dette gjaldt gården i sin helhet(?) og leiligheten. Det ble byttet avtrekksvifte på badet. Spottene ved himling ved kjøkkenbenken, spotter på store soverom og termostat for varmekablene i gangen. Noen lysbrytere/dimmere ble også byttet da. Vi har dessverre ikke funnet dokumentene/samsvar erklæringene for leiligheten.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? mai 2015

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: bunnledning inn til gården ble byttet i 2024

---

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

Eventuell kommentar: Jeg vet at badet ble utvidet under oppussingen i 1996-97

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering og større vedlikehold i sameiet: 2024: • Elektriske ledninger og lamper i kjelleren ble byttet • Bunnledninger i kjelleren ble rehabilitert 2022: • Utskifting av bærewire heiser i Gabels gate 1B og 1C (tidligere oppgang A og B) og oppfølging heisstans etter arbeidet ble utført • Utskifting av branndører i kjelleren • Utskifting av porttelefon og svarapparater i leilighetene • Nytt låsesystem til felles inngangsdører og kjellerdører • Trepleie av store trær på sameiets tomt inkludert klipping av hekken mot Gabels gate 2021: • Utskifting av innvendig hovedstoppekran i henhold til dagens krav • Elektriske stigeledninger ble skiftet i alle oppganger • Innstallering av fibernett i alle leiligheter • Maling av innvendige vinduer innvendig i oppgang D og oppussing/maling av inngangsdørene i alle oppganger 2019: • Rehabilitering av tak, svalganger (altaner) og alle yttervegger i 6. etasje • Vinduene i oppgang D ble malt utvendig • Brannsikring av gamle søppelsjakter (tettet igjen med brannsikkert materiale) • Utbedring av vannskader tilknyttet enkelte leiligheter grunnet manglende vedlikehold tak (se punkt ovenfor rehabilitering av tak) I tillegg: • Vedlikehold av fasade syd 2017 • Rehabilitering av heisene 2011

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Dette styres igjennom sameiet

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Noen løse fliser ved 2 hjørner. Toalettet er frittstående og den ene siden er litt skjev. Ikke festet godt nok eller løs(?). Avtrekksviften styres av fuktmåler og har varierende effekt til tider. Varmekablene på badegulvet må feilsøkes, da de ikke fungerer.

---

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

Ja

Beskriv: Det mangler spjelvrider i peisen og det er noe trekk/tilbakeslag fra peisen ved bruk av kjøkkenviften. Dette stopper når man åpner vindu.

---

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

Eventuell kommentar: Ikke annet enn det som er nevnt under pkt 17, etter styrregn i 2024

---

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?

Ja

Beskriv: Avtrekksviften på badet har varierende effekt . Varmekablene på badet virker deffekt og må feilsøkess. Noen av spottene over kjøkkenbenken fungerer ikke.

---

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

Ja

Beskriv: Det er noen sprekker i betongkonstruksjon i leiligheten, men i følge takstmann er ikke dette setningsskader.

---

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

Ja

Beskriv: Det var i 2024 ved styrtregn, noe tilbakeslag av kloakk i kjeller, dette ble utbedret og etter min forståelse har det ikke vært noe følgeskader etter dette. Ingen slik problematikk for leiligheten i seg selv.

---

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.

Ja

Beskriv: Det har vært observert skjeggkre som har blitt bekjempet med feller. Det ble også lagt ut åte av Skadedyrbekjemperen AS. Da var det ikke observert noe aktivitet. Rapport fra firmaet foreligger.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: ikke annet enn det jeg beskrev med peisen og kjøkkenviften.

---

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

Ja

Beskriv: Oppvaskmaskinen har nylig begynt å stoppe under vaskeprogrammet og må restartes for å fortsette. Årsaken er ukjent. Maskinen er ca. 30 år gammel og bør påregnes å være ved slutten av normal levetid.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Det er nøkkellås på alle soverom og stue, så det er tilrettelagt for utleie om det ønskes.

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 14.05.26, fra Tyder AS ved takstmann Peder Vilhelm Aubert

---

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? Tilstandsrapport 14.05.26, fra Tyder AS ved takstmann Peder Vilhelm Aubert

---

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?

Ja

Beskriv: - Saksnr.: 202461032-7: Svolder gaten 4 Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av balkonger, franske balkonger, balkongrekkverk og nye vinduer og balkongdører. Uvisst når det blir oppstart av dette prosjektet. Pågående /avsluttede byggesaker: - Saksnummer 202600131: Gabels gate 1 C - brudd i brannskille ved flytting av kjøkken - H0101. Siste dok. 5.2.2026 - Saksnummer 202602285: Svoldergata 8 A - rehabilitering av bad - H0302. Siste dok. 10.03.2026 - Saksnummer 202505719: Gabels gate 1 - mulig ulovlig oppdeling av boenheter og installasjon av brannalarmanlegg - Saksnummer 202512749: Gabels gate 1 - installasjon av trappeheis. Siste dok. 17.02.2026 - Saksnummer: 202520952: Svoldergata 2 A - åpning i bærevegg. Siste dok. 10.04.2026 - Saksnummer: 202603333: Niels Juels gate 1 A - installasjon av trappeheis. Siste dok. 26.03.2026 - Saksnummer: 202509978: Svoldergata 9 - bruksendring av underetasje til bolig og galleri. Siste dok. 22.12.2025 - Saksnummer: 202511349: Bjørn Farmanns gate 4 - installering av trappeheis. Siste dok. 09.01.2026 - Saksnummer: 202600575: Bjørn Farmanns gate 10 - faseendring - Utskifting av vinduer. Siste dok. 30.01.2026

---

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

Eventuell kommentar: Leilgheten ligger i nærheten av E18 og det må beregnes noe støy fra den.

---

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?

Ja

Beskriv: Det var noe vann som kom inn i kjeller ved oppgang B ved styrtregn for noen år tilbake. Kommunen holder allerede på med utbedring av vannstyring og avløp for nedre del av Skillebekk. Ingen av leilighetens kjellerboder ble berørt, selv om det kom vann inn i kjelleren ved oppgang B

---

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

Ja

Beskriv: Vurderes hvert år for å holde tritt med inflasjonen (økt kostnadsnivå og evt andre nødvendige tiltak). Det er vedtatt en ekstra ordinær innkalling på ca 12.000,- delt over 2år (2026-2027) med 4 delbetalinger a 3000,-

---

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?

Ja

Beskriv: Ref. vedtak på årsmøte, finner jeg det nødvendig å opplyse om at det kan oppstå uforutsette utgifter også tilknyttet byggets alder. Vaskekjeller er under vurdering. For øvrig er det foretatt mange vedlikeholdstiltak i sameiet som fremkommer i utklipp fra årsmeldingen. Styrets arbeid i 2024 Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 10 møter og behandlet 16 styresaker. Styret har i perioden hatt fokus på: • Vedtektsendringer for behandling til årsmøte Omlegging av fiberledning mellom Svoldergata 8 og oss (fra luftledning til fiberledning i bakken) • Forberedelser og gjennomføring rehabilitering av sameiets bunnledninger og utskifting av elektriske ledninger og lamper i kjelleren • Oppfølging av entreprenør etter rehabilitering av sameiets bunnledninger • Oppfølging etter forsikringsskader • Reklamasjon låser avfallscontainer • Videre oppfølging av sak Høyde rekkverk etter årsmøte 2024 • Installasjon av oppdatert toveiskommunikasjon i heisene • Tilbud for utbedring av tiltak etter heisinspeksjon • Gjennomføring dugnad og i tillegg annet hagearbeid • Gjennomføring av mindre vaktmesteroppgaver • Tilsvar nabovarsel Svoldergata 4 • Diverse mindre vedlikeholdsarbeid

---

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: 13-0178/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Sylvia Therese Kvernflaten Didriksen	**2026-06-01**	**Stian Didriksen**	**2026-06-01**

Identifikasjon

Sylvia Therese Kvernflaten Didriksen

Identifikasjon

Stian Didriksen

Signicat

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



Adresse	
Gabels gate 1C, 0272 OSLO	
Dato for energimerking **29.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-304553**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80493207**
Gårdsnummer **211**	Bruksnummer **99**
Seksjonsnummer **13**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1947**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **80,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **80,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **174,32 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **174,32 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 946 kWh**



Gabels gate 1C, 0272 OSLO

Detaljering

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



Gabels gate 1C, 0272 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Sameiet Gabels Gate 1 B		**Vår ref.:**	546/13	**Fødselsdato eier:**	12.06.1946
Gabels gate 1 C		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0272 OSLO		**Eiere:**	Kirsten Kvernflaten		
Organisasjonsnr:	921 405 936	**Seksjonsnr:**	13		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 500**

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 696
	Avdrag IN-lån	307
	Renter IN-lån	133
Objekt:	Vaskeri (5462 - 3)	364

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	**01.06.2026**	**Tot. utg. i kr.:**	**8 577**	
Felleskostnader:	Felleskostnader			4 696
	Avdrag IN-lån			307
	Ekstraordinær innbetaling	iht årsmøtevedtak 11.05.2021 del 2 av 2		3 077
	Renter IN-lån			133
Objekt:	Vaskeri (5462 - 3)			364
Neste endring:	**01.07.2026**	**Tot. utg. i kr.:**	**5 500**	
Felleskostnader:	Felleskostnader			4 696
	Avdrag IN-lån			307
	Ekstraordinær innbetaling	iht årsmøtevedtak 11.05.2021 del 2 av 2	(3.077,00 i Jun. 26)	0
	Renter IN-lån			133
Objekt:	Vaskeri (5462 - 3)			364
Neste endring:	**01.08.2026**	**Tot. utg. i kr.:**	**8 577**	
Felleskostnader:	Felleskostnader			4 696
	Avdrag IN-lån			307
	Ekstraordinær innbetaling	iht årsmøtevedtak 11.05.2021 del 2 av 2		3 077
	Renter IN-lån			133
Objekt:	Vaskeri (5462 - 3)			364
Neste endring:	**01.09.2026**	**Tot. utg. i kr.:**	**5 500**	
Felleskostnader:	Felleskostnader			4 696
	Avdrag IN-lån			307
	Ekstraordinær innbetaling	iht årsmøtevedtak 11.05.2021 del 2 av 2	(3.077,00 i Aug. 26)	0
	Renter IN-lån			133
Objekt:	Vaskeri (5462 - 3)			364
Neste endring:	**01.06.2027**	**Tot. utg. i kr.:**	**8 577**	
Felleskostnader:	Felleskostnader			4 696
	Avdrag IN-lån			307
	Ekstraordinær innbetaling	iht årsmøtevedtak 11.05.2021 del 2 av 2		3 077
	Renter IN-lån			133
Objekt:	Vaskeri (5462 - 3)			364
Neste endring:	**01.07.2027**	**Tot. utg. i kr.:**	**5 500**	
Felleskostnader:	Felleskostnader			4 696
	Avdrag IN-lån			307
	Ekstraordinær innbetaling	iht årsmøtevedtak 11.05.2021 del 2 av 2	(3.077,00 i Jun. 27)	0
	Renter IN-lån			133
Objekt:	Vaskeri (5462 - 3)			364
Neste endring:	**01.08.2027**	**Tot. utg. i kr.:**	**8 577**	
Felleskostnader:	Felleskostnader			4 696
	Avdrag IN-lån			307
	Ekstraordinær innbetaling	iht årsmøtevedtak 11.05.2021 del 2 av 2		3 077
	Renter IN-lån			133
Objekt:	Vaskeri (5462 - 3)			364
Neste endring:	**01.09.2027**	**Tot. utg. i kr.:**	**5 500**	

Boligopplysninger:

Sameiet Gabels Gate 1 B	**Vår ref.:**	546/13	**Fødselsdato eier:** 12.06.1946
Gabels gate 1 C	**Type:**	Eierseksjonssameie	
0272 OSLO	**Eiere:**	Kirsten Kvernflaten	
Organisasjonsnr: 921 405 936			

2: Registrerte endringer felleskostnader

Felleskostnader:	Felleskostnader		4 696
	Avdrag IN-lån		307
	Ekstraordinær innbetaling iht årsmøtevedtak 11.05.2021 del 2 av 2	(3.077,00 i Aug. 27)	0
	Renter IN-lån		133
Objekt:	Vaskeri (5462 - 3)		364

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	19 981	Gjeld siste årsoppg.:	21 173
Klient ajourf. lån:	649 360,39	Klient gj. s. årsoppg.:	453 615

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927012078, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 06.05.2026: 7.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 55

Saldo per 06.05.2026: 428 086

Andel av saldo: 19 982

Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 30.11.2030)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Inger-Lise Haraldsen

Adresse: Gabels gate 1D

Postnr/-sted: 0272 OSLO

E-post: N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 06.05.2026

Utestående saldo: 5 494

Felleskostnader:	5 494	Restanse:	5 494
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	21 173	Andre inntekter:	3 450
Annen formue:	60 985	Utgifter:	1 967		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	13	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 211/99

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP1694626

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0302
Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisitet		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet	P-rom	90

Fasiliteter:

Sameiet Gabels Gate 1 B	**Vår ref.:**	546/13	**Fødselsdato eier:**	12.06.1946
Gabels gate 1 C	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0272 OSLO	**Eiere:**	Kirsten Kvernflaten		

Organisasjonsnr: 921 405 936

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VAKTMESTER OG RENHOLD
Sameiet har for øyeblikket ingen avtale om vaktmestertjenester. Avvikling av avtale med vaktmesterselskapet er en forsøksordning da arbeidsoppgavene i kontrakten ikke var forenlige med nytteverdien for sameiet. Dette medfører at styret utfører noen enkle vaktmesteroppgaver som eksempelvis å bytte av lyspærer og rydding rundt søppel håndtering. Det er viktig at alle sameiere tar ansvar for trivsel i sameiet.
Rengjøringstjenester utføres av Dalia Renhold. Vaktmesterkompaniet AS ivaretar oppgaver med klipping av plen og snømåking.

GENERELT
Felles vaskeri i oppgang B.

AVTALE OM SÆRFORDELT LÅN MED INNBETALINGSMULIGHET
Sameiet Gabels Gate 1 B har etablert avtale om særfordelt lån med innbetalingsmulighet 94927012078.
For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning.
Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

NØKLER, SKILT
Nøkler til felles inngangsdører og kjeller kan bestilles hos styret. Deretter må nøkkel hentes og betales hos Sikkerhet & Design i Sinsenveien 4. Postkassenøkler og skilt kjøpes hos Jernia.

På årsmøte i år (25.3.26) ble det vedtatt en ekstraordinær innkalling for oppussing av trappeoppgangene på NOK 400.000.
Dette skal fordeles over 2 år:
Det vil si at ¼ skal kreves inn i juni og ¼ skal kreves inn i august 2026.
Det vil si at ¼ skal kreves inn i juni og ¼ skal kreves inn i august 2027.

ÅM 2026 : Oppussing av trappeoppgangene gjøres i januar/februar 2027 og finansieres ved ekstra ordinær innkalling med kr 200.000 i 2026 og kr 200.000 i 2027 (etter innhenting av oppdaterte anbud). Kapitalinnkreving vil bli delt i 4 delbetalinger

Sameiet har inngått avtale for bruk av Naborom for informasjon til beboerne.

Sameiet har felles vaskeri. Kr 350,- per mnd.

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

VEDTAK 2024
Årsmøtet har vedtatt at det ikke er lov å installere varmepumpe for den enkelte leilighet.

TV OG BREDBÅND
Det er inngått kollektiv avtale med GlobalConnect om installering av fibernett .

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.
Bunnledninger skiftet/oppgradert i 2024.

Annen informasjon:



Innkalling til årsmøte

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Gabels Gate 1 B

årsmøte 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 25.03.2026, kl 18:00

Sted: Gabelshus hotell

Årsmøte i Sameiet Gabels Gate 1 B

Onsdag 25.03.2026, kl 18:00
Gabelshus hotell

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Gabels Gate 1 B

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 50 000,-

4. Orientering

Vedlagt følger orienteringssaker fra styret.

Det legges ikke opp til noen behandling på årsmøte og er kun ment som en orientering til seksjonseierne.

5. INNKOMNE FORSLAG

5.1 Forslag fra styret om Vedtektsendringer

Vedtektsendringer til pkt. 2.3

Vedlagt følger informasjon med forslag til vedtak.

Forslag til vedtak: Se vedlegg

5.2 Redegjørelse om høyde rekkverk i 6. etasje

Sakshistorikk

Seksjonseier 26 Egill Bø fremmet til årsmøte 2023 forslag om at rekkverk i 6. etasje økes til 120 cm i henhold til dagens byggeforskrifter.

Saken har vært behandlet på årsmøte i 2024 og 2025.

Det ble fattet følgende vedtak på årsmøte 2025: *Som et resultat av diskusjon ble årsmøtet enige om at styret søker Plan- og bygningsetaten vedrørende høyde på rekkverk*.

Søknadsprosessen til Plan- og bygningsetaten vil være i to trinn: *Først en dispensasjonssøknad om å la rekkverket være som det er. Hvis det ikke mottas dispensasjon, vil trinn to da være en ett-trinnsøknad om 120 cm høyde*.

Vedlagt følger informasjon fra styret med forslag til vedtak.

5.3 Oppussing av trappeoppgangene

Forslagsstiller: Agnes Elise Stray

Forslagstiller fremmet forslag til årsmøte 04.05.2021 om oppussing av trappeoppgangene. Årsmøtet protokollerte vedtak om at tiltaket bør inngå i sameiets vedlikeholdsplan og ses i sammenheng med andre tiltak. I dette vedtaket bes styret om å komme tilbake med forslag til neste årsmøte på hvilken måte dette bør finansieres.

Styret redegjorde senest på årsmøte 25.03.2025 om sameiets vedlikeholdsplan der oppussing av trappeoppgangene var ført opp som tiltak.

Med denne bakgrunn fremmes forslaget på nytt om å pusse opp trappeoppgangene siden det nå er installert nye flotte lamper og bedre belysning i oppgangene. Det er umulig ikke å legge merke til hvor nedslitte og stygge trappeoppgangene har blitt over årenes løp.

Vedlagt følger notat med forslag til vedtak.

Styrets innstilling:

Saksinformasjon fra styret
Styret er enig i forslaget fra seksjonseier om å pusse opp trappeoppgangene og bone trappene. Styret foreslår for årsmøte at tiltaket finansieres med å innkalle ekstra ordinære midler for å kunne pusse opp trappeoppgangene og ikke opptak av IN-lån som er kostbare lån for sameiet.

Forslag om oppussing av trappeoppgangene har vært fremmet på tidligere årsmøte og styret innhentet tilbud som ble presentert på årsmøte 2022, totalt kr 625.000. På samme årsmøte ble det besluttet at tiltak som utskifting av branndører i kjeller, porttelefon, rørleggerarbeid og utskifting lys med trekking av nye ledninger i fellesarealene (kjeller og trappeoppgangene) skulle prioriteres først. Det ble besluttet at disse tiltakene skulle finansieres med ekstraordinære innkallinger og ikke med IN lån.

Det er nødvendig å avklare om det er nødvendig med rehabilitering/maling av ventilasjonsventiler for uttrekk av røyk ved brann og takvinduer øverst i trappeoppgangene 1B og 1C. Tilsvarende vil etter hvert gjelde vinduet til trappeoppgangen til 1D. Vedlikehold kan hindre mer kostbare utbedringer dersom

vedlikehold av trappeoppgangene og vinduer blir forsømt over tid. Dette er vedlikehold sameiet er nødt til å utføre.

Oppussing av trappeoppgangene krever stillas helt øverst i to av oppgangene og for sameiet vil det være unødvendige kostnader å sette opp stillas to ganger. I tillegg vil det komme andre «riggkostnader» som blant annet sanitærbrakke for håndverkerne som det er kostnadseffektivt for sameiet å betale en gang. I forbindelse med forrige tilbud ble styret fortalt at det vil være tilstrekkelig å rense og bone trappene dersom det gjøres innen rimelig tid. Det er også skader enkelte steder som må utbedres.

Forslaget fra forslagsstiller og annet vedlikehold som er redegjort for over, må ses i sammenheng for ikke å få unødvendige kostnader for sameiet.

Oppussing av trappeoppgangene i sameiet vil øke trivselen for de som bor i sameiet og gir inntrykk av et veldrevet sameie.

En velholdt og moderne trappeoppgang hever førsteinntrykket av hele gården, kan direkte påvirke attraktiviteten og gi en betydelig positiv verdiutvikling for den enkelte seksjonseier. Styret mener at forslaget om oppussing av oppgangene er tilstrekkelig belyst til at årsmøtet kan fatte vedtak.

Forslag til vedtak

Styret har foreløpig ikke innhentet oppdaterte anbud og foreslår at ekstraordinær innkalling gjøres i flere omganger. Alternativt opptak av IN-lån. På grunn av kostnader tilknyttet et IN-lån, bør det etter styrets vurdering være at opptak av IN-lån bør utelukkende vurderes å gjøre samtidig med andre prioriterte vedlikeholdstiltak i sameie.

Forslag til vedtak– Oppussing trappeoppgangene over to år

Oppussing av trappeoppgangene gjøres i januar/februar 2027 og finansieres ved ekstra ordinær innkalling med kr 200.000 i 2026 og kr 200.000 i 2027 (etter innhenting av oppdaterte anbud).

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Inger-Lise Haraldsen

Inger-Lise Haraldsen stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Inger-Lise Haraldsen velges som styreleder.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Agnes Elise Stray

Agnes Elise Stray stiller til gjenvalg.

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Anders Aarskog og Felix Alexander Smith Halle

Forslag til vedtak: Agnes Elise Stray velges som styremedlem.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Hugo Gjelsvik Herrman

Hugo Gjelsvik Herrman stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Hugo Gjelsvik Herrman velges som varamedlem i styret.

6.4 Valg av valgkomité

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!
Oslo, 16.03.2026

Styret i Sameiet Gabels Gate 1 B

Styreleder, Inger-Lise Haraldsen
Styremedlem, Anders Aarskog
Styremedlem, Felix Alexander Smith Halle
Styremedlem, Agnes Elise Stray
Varamedlem, Hugo Gjelsvik Herrman

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Sameiet Gabels Gate 1 B

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Inger-Lise Haraldsen
Styremedlem, Anders Aarskog
Styremedlem, Agnes Elise Stray
Styremedlem, Felix Alexander Smith Halle
Varamedlem, Hugo Gjelsvik Herrman

Styret har bestått av 2 kvinner og 2 menn.

Styret kontaktes primært via Naborom. Alternativt på e-post:
inger.lise.haraldsen@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Gabels Gate 1 B

Sameiet Gabels Gate 1 B er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 921405936. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 30 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet har for øyeblikket ingen avtale om vaktmestertjenester. Avvikling av avtale med vaktmesterselskapet i juni 2019 grunnet at arbeidsoppgavene i kontrakten ikke var forenlige med nytteverdien for sameiet. Dette medfører at styret utfører noen enkle vaktmesteroppgaver som eksempelvis å bytte lyspærer i fellesarealene, og rydding av søppel i og rundt avfallscontainer samt snømåking foran container. Det er viktig at alle sameiere/beboere tar ansvar for trivsel i sameiet.

Rengjøringstjenester ble utført av Dalia Renhold. Vaktmesterkompaniet AS ivaretar oppgaver med klipping av plen og snømåking.

Korttidsutleie

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, jf. eierseksjonslovens § 24, siste ledd.

Infrastruktur nettverk

Sameiet har installert fibernett og har avtale med GlobalConnect (tidligere HomeNet).

Dersom det er problemer med internett ta kontakt med ClobalConnect via deres hjemmeside. De kan også kontaktes på Telefon eller Chat.

Nøkler, skilt

Nøkkelbrikke til felles inngangsdører/kjellerdører og nøkkel til vaskekjeller skal bestilles via kontaktskjema som ligger i sameiets portal.

Skjemaet finnes under Naborom og deretter Nøkkelbestilling. Skjema fylles ut og sendes til styret som bekrefter bestillingen. Det gjøres oppmerksom på at hver nøkkelbrikke er unik og har et eget K nummer. Det er utarbeidet en egen låsplan for sameiet for å unngå at uvedkommende får adgang til sameiet. Nøkkelbrikke/nøkkel hentes og betales hos R Bergersen, Sikkerhet & Design. Ytterligere informasjon finnes i Naborom.

Postkassenøkkel, nøkkel til sikringsboks og skilt kjøpes hos Jernia.

Vaskeri

Sameiet har et vaskeri som er lokalisert i Gabels gate 1C (tidligere oppgang B). Vaskeriet kan benyttes i henhold til oppsatte regler.

Seksjonseiere som ønsker å ha adgang til vaskeriet må bestille nøkkel og bekrefter med dette også at de vil bli fakturert per måned i tillegg til ordinær månedlig felleskostnad.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Gabels Gate 1 B, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende ble gjort i fjor:

- Elektriske ledninger og lamper i kjelleren er byttet
- Bunnledninger i kjelleren er rehabilitert

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Gabels gate 1B er forsikret i If Skadeforsikring NUF og har polisenummer SP1694626.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Oppstår det skade på eiendommen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig og forsøk å kartlegge hva som er årsak til skaden. Ved skade på sameiets bygning: https://www.if.no/bedrift/meld-skade eller telefon 21 49 24 00. Styret skal informeres.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 4 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2024:

- Elektriske ledninger og lamper i kjelleren er byttet
- Bunnledninger i kjelleren er rehabilitert

2022:

- Utskifting av bærewire heiser i Gabels gate 1B og 1c (tidligere oppgang A og B) og oppfølging heisstans etter arbeidet ble utført
- Utskifting av branndører i kjelleren
- Utskifting av porttelefon og svarapparater i leilighetene
- Nytt låsesystem til felles inngangsdører og kjellerdører
- Trepleie av store trær på sameiets tomt inkludert klipping av hekken mot Gabels gate

2021:

- Utskifting innvendig hovedstoppekran i henhold til dagens krav
- Elektriske stigeledninger ble skiftet i alle oppganger
- Innstallering av fibernett i alle leiligheter
- Maling av vinduer innvendig i oppgang C og oppussing/maling av inngangsdørene i alle oppganger

2019:

- Rehabilitering av tak, svalganger (altaner) og alle yttervegger i 6. etasje
- Vinduene i oppgang C ble malt utvendig
- Brannsikring av gamle søppelsjakter (tettet igjen med brannsikkert materiale)
- Utbedring av vannskader tilknyttet enkelte leiligheter grunnet manglende vedlikehold tak (se punkt ovenfor rehabilitering av tak)

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 8 møter og behandlet 14 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

- Utbedringer etter heisinspeksjon og nødvendig reparasjon av heisene (2 styringsenheter heisene ble skiftet)
- Forberedelser utskifting av ledninger og lamper i trappeoppgangene
- Oppfølging av entreprenør etter rehabilitering av sameiets bunnledninger
- Forberedelse av saker for behandling til Årsmøte
- Installasjon vannmåler (ref. årsmøtevedtak)
- Kontroll av elektrisk anlegg
- Gjennomføring dugnad
- Diverse arbeider i hagen
- Diverse løpende saker fra seksjonseierne
- Mindre vaktmesteroppgaver

07.03.2026

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Gabels Gate 1 B

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.03.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 911 123	2 454 331	1 901 324	1 976 458
Sum		**1 911 123**	**2 454 331**	**1 901 324**	**1 976 458**
Andre inntekter	2	5 000	0	0	0
Sum andre inntekter		**5 000**	**0**	**0**	**0**
Sum		**1 916 123**	**2 454 331**	**1 901 324**	**1 976 458**
Forretningsførsel og revisjon	3	100 336	108 261	112 840	113 500
Lønn og honorar	4, 5	57 050	57 050	57 050	57 050
Vedlikehold	6	228 459	1 272 756	350 000	390 000
Eksterne tjenester	7	278 863	241 526	313 500	310 000
Kabel-tv og bredbånd		97 732	101 586	101 000	101 464
Forsikring		215 387	191 711	203 000	230 500
Kommunale avgifter		329 150	432 502	475 800	528 000
Brensel og strøm		105 384	106 326	143 000	115 000
Andre driftsutgifter	8	26 843	21 189	51 000	37 400
Sum		**1 439 204**	**2 532 907**	**1 807 190**	**1 882 914**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**476 919**	**-78 576**	**94 134**	**93 544**
Individuell innbetaling fra eiere		0	26 119	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**476 919**	**-52 457**	**94 134**	**93 544**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	9	100 907	89 036	20 000	20 000
Rentekostnad	10	41 761	50 609	42 370	34 038
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**59 146**	**38 427**	**-22 370**	**-14 038**
Årsresultat	**11**	**536 065**	**-14 030**	**71 764**	**79 506**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-71 606	-99 648	-71 374	-78 449
Endring i disponible midler	**11**	**464 459**	**-113 678**	**390**	**1 057**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Til gode av forretningsfører		10	0
Forskuddsbetalte kostnader	12	46 959	41 895
Andre fordringer		55 288	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 912 844	2 513 490
Innestående på særvilkår	13	19 730	0
Sum omløpsmidler		**3 034 831**	**2 555 385**
SUM EIENDELER		**3 034 831**	**2 555 385**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		991 982	1 006 013
Årets resultat	11	536 065	-14 030
Sum egenkapital		**1 528 048**	**991 982**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	453 617	525 223
Sum langsiktig gjeld		**453 617**	**525 223**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		588	5 259
Leverandørgjeld		722 031	33 407
Skyldig off. myndigheter		26 780	0
Påløpne renter		198	636
Annen kortsiktig gjeld		303 569	998 878
Sum kortsiktig gjeld		**1 053 166**	**1 038 180**
Sum gjeld		**1 506 783**	**1 563 403**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 034 831**	**2 555 385**

Oslo 31.12.25
Styret i Sameiet Gabels Gate 1 B

Sted:_____, dato:_____

Inger-Lise Haraldsen Styreleder	Felix Alexander Smith Halle Styremedlem	Agnes Elise Stray Styremedlem

Anders Aarskog
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av lån

Sameiet inntektsfører årlig alle innfrielser vedr lån hvor man praktiserer individuell nedbetaling. Dette fører til en ekstraordinær inntekt de årene det er gjort innfrielser. Denne type "IN-ordning" i et sameie er ikke pantesikret. Seksjonseierne som har gjort en slik nedbetaling er fortsatt solidarisk ansvarlig for lånene.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	1 760 772	1 615 052	1 760 840	1 831 274
3601 Leieinntekt	6 216	0	0	0
3605 Leieinntekter fellesarealer	0	5 704	6 220	6 489
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	49 392	46 476	41 290	34 038
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	71 143	67 303	71 374	78 449
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	0	699 996	0	0
3692 Inntekt vaskeri	23 600	19 800	21 600	26 208
Sum	**1 911 123**	**2 454 331**	**1 901 324**	**1 976 458**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8400 Andre inntekter	5 000	0	0	0
Sum	**5 000**	**0**	**0**	**0**

Konto 8400: kr. 5000,00 er en økonomisk erstatning fra Bane NOR.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	5 146	13 997	14 000	10 500
Forretningsførerhonorar	69 756	66 744	68 840	72 000
Annen regnskapsførsel	25 434	27 521	30 000	31 000
Sum	**100 336**	**108 261**	**112 840**	**113 500**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	50 000	50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050	7 050	7 050
Sum	**57 050**	**57 050**	**57 050**	**57 050**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 5 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	1 144 538	280 000	300 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	185 271	106 930	20 000	90 000
6620 Vedlikehold uteområde	43 188	9 288	50 000	0
6695 Egenandel forsikring	0	12 000	0	0
Sum	**228 459**	**1 272 756**	**350 000**	**390 000**

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6360 Renhold	92 065	86 875	88 500	70 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	44 854	35 000	0
6725 Juridisk rådgivning	20 475	13 234	50 000	40 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	25 313	44 258	50 000	40 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	141 010	52 305	90 000	160 000
Sum	**278 863**	**241 526**	**313 500**	**310 000**

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	29	0	0
7400 Kontingent HL	2 200	2 130	0	2 400
7710 Kostnader tillitsvalgte	2 733	4 630	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	10 900	9 070	11 000	15 000

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
7770 Bank og kortgebyrer	3 387	3 233	0	0
7790 Andre driftskostnader	7 623	2 097	40 000	20 000
Sum	**26 843**	**21 189**	**51 000**	**37 400**

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	100 907	87 116	20 000	20 000
8059 Andre renteinntekter	0	1 920	0	0
Sum	**100 907**	**89 036**	**20 000**	**20 000**

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8156 Lånenr 9492.70.12078	41 761	50 609	42 370	34 038
Sum	**41 761**	**50 609**	**42 370**	**34 038**

Note 11 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**1 517 205**	**1 630 883**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	536 065	-14 030
Avdrag langsiktig lån	-71 606	-99 648
B. Årets endring i disponible midler	**464 459**	**-113 678**
C. Disponible midler 31.12	**1 981 664**	**1 517 205**

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	37 929	33 050
1749 Forskuddsbetalte kostnader	9 030	8 845
Sum	**46 959**	**41 895**

Note 13 - Bundne midler

Saldo innestående på konto for særvilkår inneholder kr 19 730,00 i bundne skattetrekksmidler

Note 14 - LÅN

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	**94927012078**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2010
Rentesats:	7.99 %
Beregnet innfridd:	30.11.2030
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	525 222
Avdrag i perioden:	71 606
Lånesaldo 31.12:	**453 616**

LÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927012078	1	38 811	38 811
	1	34 024	34 024
	1	26 916	26 916
	11	21 173	232 903
	2	20 930	41 860
	1	15 899	15 899
	3	15 830	47 490
	1	15 708	15 708

Resultat og balanse med noter for Sameiet Gabels Gate 1 B.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Gabels Gate 1 B

Styreleder	Inger-Lise Haraldsen (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Agnes Elise Stray (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Anders Aarskog (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Felix Alexander Smith Halle (sign.)	11.03.2026

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i Sameiet **Gabels Gate 1 B**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Gabels Gate 1 B** som viser et **overskudd** på **NOK 536 065.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Document ID: fce20aec-5eef-478b-a012-66022f15a7f6

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Aurland, 12.mars 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: fce20aec-5eef-478b-a012-66022f15a7f6

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: fce20aec-5eef-478b-a012-66022f15a7f6

2026-03-12 13:25:06 UTC+00:00

Steinar Arild Loven

bankID

NO BankID - 50dd819a-b367-42e9-9edf-1a109a0e8271

Document ID: fce20aec-5eef-478b-a012-66022f15a7f6

VEDLEGG



SAK 4 – ORIENTERING FRA STYRET

Nedenfor følger orienteringssaker fra styret. Styret legger ikke opp til noen behandling av sakene på årsmøte.

Sak 4.1 Naborom

For å forenkle kommunikasjon i sameiet er det etablert et nettsted for sameiet. Det vil bli lagt inn informasjon som vedtekter, husordensregler, bestilling av nøkkelbrikke, avfallshåndtering, branninstruks med mer. Det ble informert om dette på årsmøte 26. april 2023 i tillegg til at årsmøte fastsatte vedtekt om utsendelse av in formasjon. All fremtidig informasjon fra styret vil bli sendt ut via Naborom. Naborom skal også benyttes av den enkelte til å kontakte styret.

Når det gjelder innlogging første gang har vi fått følgende beskrivelse fra Naborom:

Første gang må du logge deg inn i Naborom og dette gjøres dette enten ved å
- Besøke denne siden på PC: https://gabelsgate1b.naborom.no/login/login
- Besøke en hvilken som helst side som er bak innlogging på PC
- Laste ned appen

Man må alltid be om en engangskode første gang, men dette står godt beskrevet på siden de kommer til. Når du har logget deg inn en gang vil du kunne gå inn og lese direkte (så lenge du bruker samme PC, IPAD etc.). Bruksanvisninger på Naborom.no, se under Spørsmål og svar.

Sak 4.2 Orientering om status vedtak fra årsmøte 2021 - seksjonseier 26

4.2.1 Manglende ferdigattester (årsmøte 2021 sak 7.2)

Årsmøte 2021 fattet slikt vedtak:

«Seksjon 26 (Egill Bø) pålegges å besørge og bekoste at uavsluttede byggesaker på sameiets fellesarealer som seksjon 26 (Egill Bø) er ansvarlig for blir lukket hos Plan og bygningsetaten i Oslo kommune innen utgangen av 2021. Dette gjelder byggesak nr.

202110079 Fasadeendring og endring av adkomst til teknisk rom.» *

Innen samme frist (Årsmøte endret frist til 01.06.2022 etter forslag fra Egill Bø) pålegges seksjon 26 (Egill Bø) enten å besørge at nyetablert adkomst til teknisk rom på taket bli omsøkt, godkjent og gis ferdigattest eller å tilbakeføre de utførte arbeidene. Dette gjelder byggesak nr. 202110079.

*Saken erstattet sak *201601548 - Oppføring av balkong - Etablering av adkomst til teknisk rom på tak*. Fasadeendringen i sak nr. 202110079 gjelder ny fransk balkong med skyvedør og brystning i glass, tiltaket kan bare gjennomføres med tillatelse fra sameiet. Årsmøtet 2021 besluttet at slik tillatelse ikke gis.

Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune avsluttet *Sak 202110079 Fasadeendring og endring av adkomst til teknisk rom* i brev datert 10.09.2025 til seksjonseier 26. PBE arkiverte saken uten ferdigattest, og det ble redegjort i nevnte brev om bl.a. at tiltaket ikke kan tas i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse jf. dokument 7 i saken.

4.2.2 FDV-dokumentasjon for tekniske installasjoner i teknisk rom på taket (årsmøtets sak 7.4 c)

Årsmøte 2021 fattet slikt vedtak:

«Seksjon 26 skal innen 01.06.2022 overlevere til styret FDV-dokumentasjon for alle tekniske installasjoner i teknisk rom, samt samsvarserklæringer for at installasjonene er montert i samsvar med Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.»

Status pr.05.03.2026:

Styret har ikke mottatt FDV dokumentasjon for tekniske installasjoner i teknisk rom og samværserklæringer, ref. vedtak årsmøte 2021.

4.2.3 Pris for trappeavsatsen (årsmøtets sak 7.5.a)

Årsmøte 2021 fattet slikt vedtak:

«Seksjon 26 (Egill Bø) får kjøpe trappeavsatsen og den øvre delen av trappen opp til denne, iht. tegninger i byggesaken, foran seksjon 26, mot at seksjon 26 betaler kr. 216.468,75, hvorav kr 100.000 er betalt a-konto. I tillegg kommer forsinkelsesrenter fra 16.10.2020 til betaling skjer.»

Status pr. 05.03.2026:

Kjøpesummen er ikke gjort opp slik årsmøtet vedtok, idet restkjøpesummen på 116.468,75 med tillegg av forsinkelsesrenter ikke er betalt. Styret har vurdert å forfølge pengekravet rettslig, men av hensyn til kostnadene for sameiet har styret valgt å ikke igangsette dette.

4.2.4 Reseksjonering (årsmøtets sak 7.5.b)

Årsmøte 2021 vedtok reseksjonering av sameiet, slik at trappeavsatsen omtalt i punkt 3 ovenfor ble rettslig overført til seksjon 26. Årsmøtets vedtak var bl.a. betinget av at seksjon 26 betalte kjøpesummen fullt ut.

Status pr. 05.03.2026 er at kjøpesummen med tillegg av forsinkelsesrenter ikke er betalt, og følgelig er heller ikke søknad om reseksjonering sendt inn. Det er opp til seksjon 26 å få ordnet opp i dette ved å betale kjøpesummen med tillegg av forsinkelsesrenter. Inntil det skjer vil seksjon 26 ikke rettslig disponere (ha hjemmel til) trappeavsatsen.

Sak 4.3 Varsel om utskifting av varmtvannsberedere

Styret vil redegjøre for status og varsle årsmøtet om at sameiet må skifte ut dagens varmtvannsberedere med nye innen rimelig tid.

Saksinformasjon
På årsmøtet i 2024 ble det muntlig reist spørsmål fra en seksjonseier om når sameiets varmtvannsberedere ble installert og om det kanskje snart var tid for å anskaffe nye. Styret fulgte opp ved å redegjøre kort om dette på årsmøte 2025 om at berederne er fra 2006. Styret har nylig sørget for at berederne er sjekket av rørlegger og elektriker.

Leverandører/rørleggere anbefaler å skifte ut berederne når berederne er 15-20 år for å unngå mangel på varmtvann og vannskader for å unngå unødvendige (store) kostnader

for sameiet. Nye berederne vil være mye mer energieffektive enn eksisterende varmtvannsberedere. Vi har fått opplysninger om at oppvarming av vann utgjøre opptil 20 % av strømregningen, og måling etter faktisk forbruk kan redusere kostnadene med opptil 40 %.

Styret vil derfor sørge for å få total oversikt over kostnader for anskaffelse og installering av nye beredere. Styret vil videre utrede mulighet for smartere strømbruk og installering av sirkulasjonspumper i kjelleren for å få avklart om dette kan være en kosteffektiv løsning for sameiet. Sirkulasjonspumper sørger for å sirkulere varmt tappevann for å redusere mengden av spillvann og dermed slippe å vente lenge på varmtvannet.

På grunn av alder til varmtvannsberederne (fra 2006) har vi blitt «forhåndsvarslet» om at det kan være nødvendig å installere nye beredere. Det er derfor nødvendig å sikre at sameiet har tilstrekkelig med midler slik at det kan installeres nye beredere dersom behovet skulle oppstå.

Sak 4.4 Informasjon om vaskekjelleren

Styret legger ikke opp til noen behandling av saken på årsmøte. Nedenfor følger styrets orientering om status til årsmøtet.

Sakshistorikk
Styret fremmet sak om vaskekjelleren på årsmøte 25.03.2025, som fattet følgende vedtak: *"Styret innhenter juridisk vurdering om muligheten til å avvikle vaskekjeller og få et oppdatert tilbud på oppgradering av vaskekjelleren slik at et nytt årsmøte kan behandle saken på en forsvarlig måte. Ved en eventuell beslutning om å fornye maskinpark og installasjoner i vaskekjeller må årsmøte ta stilling til hvordan dette skal finansieres (ekstraordinær innkalling eller lån). Saken tas opp på neste årsmøte i 2026."*

Det er etablert en betalingsordning for tilgang til vaskekjelleren. Vedtaket tilknyttet betalingsløsningen sier intet om hvilket vedlikehold styret skal igangsette på maskinene i vaskerommet for å holde vaskerommet gående. Det er p.t. 5 seksjonseiere som benytter vaskekjelleren.

Juridisk vurdering
I henhold til årsmøtevedtak er det innhentet en juridisk vurdering som sier følgende om investeringer/vedlikehold av maskinpark: *"Vedtaket kan treffes av årsmøtet med alminnelig flertall, jf. eierseksjonsloven § 49 (1). Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret, jf. eierseksjonsloven § 58."* Sameiet har etter eierseksjonsloven § 33 en generell plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer og -anlegg/installasjoner. Inkludert i dette er reparasjoner og utskiftning når det er nødvendig. Bestemmelsen kan leses her: https://lovdata.no/lov/2017-06-16-65/§33. Videre er ikke sameiet juridisk pliktig til å videreføre fellesvaskeriet ved å anskaffe ny maskinpark og infrastruktur når det er naturlig å utrangere dette uten at det foreligger årsmøtevedtak for å få finansiert anskaffelse og fordeling av driftskostnader iht. sameierbrøken.

Styrets orientering
Den redegjørelse styret la frem for årsmøte 25.03.2025 synes å dekke de ulike sidene ved ny anskaffelse av maskinpark og infrastruktur som vil være lett å oppdatere dersom det skulle være behov for det, slik at det er ikke funnet nødvendig å oppdatere den på nåværende tidspunkt. Til informasjon er brukerne og andre i sameiet oppfordret til å bidra til å ivareta maskinparken ved å utføre jevnlig brukervedlikehold (eksempelvis rengjøre maskinene, oppdatere vaskeliste, sjekke vannpumpe, være tilgjengelig når det er behov for håndverker, etc.). Styret har ikke mottatt noen henvendelser vedrørende dette.

ÅRSMØTE 2026 – SAMEIET GABELS GATE 1B

SAK 5 - INNKOMNE FORSLAG

5.1 Vedtektsendringer

Innledning

Sameiets vedtekter skal fastsette formelle regler for drift, ansvar og struktur. De skal sikre juridisk klarhet, forutsigbarhet for seksjonseierne/beboere og forebygge konflikter.

Styret ønsker å fremme tiltak for å sikre et godt og trygt bomiljø i sameiet.

Det kan ikke utelukkes at styrets forslag til vedtektsendringer kan oppleves positivt for mange potensielle kjøpere av seksjoner i vårt sameie.

Vedtektsendringer til pkt. 2.3

Forslagstiller: Styret i Sameiet Gabels gate 1 B

Flertallet i styret mener at det vil være fordel for bomiljøet i sameiet at adgangen for korttidsutleie begrenses til 60 døgn.

Saksinformasjon
Stortinget vedtok 10. april 2019 ny bestemmelse i eierseksjonsloven om adgangen til korttidsutleie av leiligheten, for eksempel gjennom tjenester som Airbnb. Den nye reglen innebærer en innstramming av den ellers frie adgangen det er til å leie ut bolig i eierseksjonssameier. Reglene tar hensyn til at flere har korttidsutleie som en ekstrainntekt, samtidig som det settes grenser for hvor omfattende denne typen utleie kan være bl.a. for å sikre stabilitet i bomiljøet. Endringen ~~tredde~~ trådte i kraft 1. januar 2020.

Dagens bestemmelse i eierseksjonsloven vedrørende kortidsutleie for boligsameier er som følger

> *«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Første til fjerde punktum gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.»*

Sameiet kan med andre ord innenfor lovverket vedtektsfeste andre grenser for hva som kan tillates av korttidsutleie. Styret foreslår å begrense adgangen for korttidsutleie til 60 døgn. Sameiet begrenser da denne typen utleie til et minimum innenfor rammen til eierseksjonsloven.

I lovforarbeidene fremkommer det at i hovedsak leies det ut i gjennomsnitt i 30 døgn for de som tilbyr Airbnb, slik at styrets forslag om å begrense adgangen til 60 døgn slik loven åpner for, vil sannsynligvis heller ikke være inngripende for seksjonseierne i sameiet. Forbudet mot korttidsutleie i mer enn nåværende 90 døgn årlig gjelder ikke dersom seksjonseieren bare leier ut deler av boligen (for eksempel ett soverom).

Begrunnelse
Generelt kan det være positivt at den enkelte seksjonseier kan leie ut leiligheten når man selv er på ferie og/eller bytte leilighet med andre i ferietiden.

Stadig flere land innfører streng regulering av korttidsutleie. Imidlertid har korttidsutleie av boliger via plattformer som Airbnb fått stor utbredelse flere steder i Norge, også i Oslo.

Vi leser i media at Norge har størst Airbnb økning i Europa og det er oppslag i media om at det ikke oppleves som positivt for mange som blir berørt av denne ordningen, særlig når omfanget er stort.

Vi kan videre lese i media om at støy fra korttidsutleie via Airbnb er en hyppig kilde til nabokonflikter. Korttidsutleie vil vanskeliggjøre oppfølging av eventuell støy og bruk av leiligheten som ikke er ønskelig med tanke på å ha et godt, trygt og gjenkjennelig bomiljø. Dette kan være belastende for øvrige beboere, for styret (rekruttering til styreverv) og kan oppleves som utrygt. Styret foreslår derfor å begrense adgang til kortidsutleie.

Forslag
Nytt annet ledd til vedtekt pkt. 2.3
Styret foreslår at det vedtas nytt annet ledd til vedtekt pkt. 2.3, med teksten:

> *"Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende "*

Dette forslaget krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Styrets forslag om nytt annet ledd til vedtekt pkt. 2.3. vedtas.

Dersom forslag til vedtak ikke vedtas, er det eierseksjonslovens regler som gjelder og presisering tas inn i husordensreglene slik at sameiets regler er tydelige og forutsigbare.

ÅRSMØTE 2026 – SAMEIET GABELS GATE 1B

SAK 5 - INNKOMNE FORSLAG

5.2 Redegjørelse om høyde rekkverk i 6. etasje

Sakshistorikk
Seksjonseier 26 Egill Bø fremmet til årsmøte 2023 forslag om at rekkverk i 6. etasje økes til 120 cm i henhold til dagens byggeforskrifter.

Saken har vært behandlet på årsmøte i 2024 og 2025.

Det ble fattet følgende vedtak på årsmøte 2025: *Som et resultat av diskusjon ble årsmøtet enige om at styret søker Plan- og bygningsetaten vedrørende høyde på rekkverk*.

Søknadsprosessen til Plan- og bygningsetaten vil være i to trinn: *Først en dispensasjonssøknad om å la rekkverket være som det er. Hvis det ikke mottas dispensasjon, vil trinn to da være en ett-trinnsøknad om 120 cm høyde*.

Saksinformasjon
Styret har innhentet uttalelse både fra bygningsingeniør og innhentet juridisk bistand som begge uttaler at sameiet neppe vil få unntak fra tekniske krav.

Oppsummering gitt til styret

- Det er lav sannsynlighet for å få godkjent søknad hos Plan- og Bygg i forhold til å la rekkverket være som det er
- Hvis søke Plan- og Bygg så bør det søkes høyde etter dagens standard som er 120 cm
- Antatt kostnader ved å søke Plan- og Bygg om å øke gjerde til 120 cm: Totalt kr 50.000 - 60.000
    - Arkitekttegning med skisse av eksisterende og nytt gjerde (antas 2 høyder med rør) – ca. kr 40 000 (inkl. mva)
    - Forenklet søknad (det er forskjellige kategorier) kr 10.000 – 20.000
    - Muligens krav om nabovarsel (fasadeendring?)

Oppsummering alternativer og kostnader
I henhold til innhentet juridisk vurdering synes alternativene for sameiet å enten søke Plan- og Bygg om høyde etter dagens standard som er 120 cm eller fjerne flisene (juridisk vurdering). Bygningsingeniør anbefaler ikke å fjerne flisene pga fare for vannskader.

For å få best mulig kostnadseffektiv behandling av saken, så tar styret opp saken på nytt med årsmøte for at beslutning om videre fremdrift kan tas.

Det vises også til redegjørelse sendt ut i forbindelse med årsmøte 2025 Sak 5.2 Redegjørelse om høyde rekkverk i 6. etasje.

Dersom eksisterende rekkverk skal økes til 120cm har styret fått følgende oppdaterte prisantydninger:

- kr 470.000 og
- kr 1.365.000 dersom rekkverket skal oppføres med glass

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Gabels Gate 1 B onsdag 25.03.2026 kl. 18:00 - Gabelshus hotell.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Gabels Gate 1 B

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anna Måbäck ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 11 seksjonseiere og 4 representert med fullmakt, til sammen 15 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Anna Måbäck ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Anders Aarskog og Paul Holt-Seeland valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 50.000,-

4. Orientering

Vedlagt følger orienteringssaker fra styret.

Det legges ikke opp til noen behandling på årsmøte og er kun ment som en orientering til seksjonseierne.

4.1 Naborom
4.2 Orientering om status vedtak fra årsmøte 2021 - seksjonseier 26
4.3 Varsel om utskifting av varmtvannsberedere
4.4 Informasjon om vaskekjelleren

Vedtak:
Kun til informasjon

5. INNKOMNE FORSLAG

5.1 Forslag fra styret om Vedtektsendringer

Nytt annet ledd til vedtekt pkt. 2.3

Styret foreslår at det vedtas nytt annet ledd til vedtekt pkt. 2.3, med teksten:

"Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende "

Dette forslaget krever 2/3 flertall.

Dersom forslag til vedtak ikke vedtas, er det eierseksjonslovens regler som gjelder og presisering tas inn i husordensreglene slik at sameiets regler er tydelige og forutsigbare.

Vedtak:
Forslag til vedtak: Styrets forslag om nytt annet ledd til vedtekt pkt. 2.3. vedtas.

4 stemte for og 11 stemte mot - **forslaget falt**.

5.2 Redegjørelse om høyde rekkverk i 6. etasje

Sakshistorikk

Seksjonseier 26 Egill Bø fremmet til årsmøte 2023 forslag om at rekkverk i 6. etasje økes til 120 cm i henhold til dagens byggeforskrifter.

Saken har vært behandlet på årsmøte i 2024 og 2025.

Det ble fattet følgende vedtak på årsmøte 2025: *Som et resultat av diskusjon ble årsmøtet enige om at styret søker Plan- og bygningsetaten vedrørende høyde på rekkverk*.

Søknadsprosessen til Plan- og bygningsetaten vil være i to trinn: *Først en dispensasjonssøknad om å la rekkverket være som det er. Hvis det ikke mottas dispensasjon, vil trinn to da være en ett-trinnsøknad om 120 cm høyde*.

Vedlagt følger informasjon fra styret med forslag til vedtak.

Forslag 1

Høyde rekkverk 6. etasje økes til 120 cm ved å

2.1 Øke høyde på rekkverket ved å øke høyden på eksisterende rekkverk, kostnadsestimat kr 470.000

2.2 Øke høyde på rekkverket ved å sette opp glass, kostnadsestimat kr 1.365.000

Begge alternativene med å øke høyde rekkverk til 120 cm forutsetter søknad til Plan- og bygningsetaten og kostnader tilknyttet dette (kr 50.000 – 60.000 kommer i tillegg). I tillegg tilkommer kostnader til prosjektleder.

Forslag til vedtak

2.1 Forslaget vedtak; kostnadsestimat kr 470.000

2.2. Forslag vedtak; kostnadsestimat kr 1.365.000

Årsmøtet må ta stilling til hvordan vedtakene skal finansieres.

Forslag 2

Terrassene i 6. etasje tilbakeføres til opprinnelig standard

Kostnader ved dette alternativet er ikke beregnet.

Forslag 3

Sameiet søker Plan -og Bygg om unntak fra tekniske krav. Eventuelle kostnader ved dette alternativet er ikke begrenset.

Vedtak:
Årsmøte drøftet forslagene fra styret og oppfordret styret om å trekke saken/forslaget uten å stemme over saken. Styret trakk deretter saken/forslaget.

5.3 Oppussing av trappeoppgangene

Forslagsstiller: Agnes Elise Stray

Forslagstiller fremmet forslag til årsmøte 04.05.2021 om oppussing av trappeoppgangene. Årsmøtet protokollerte vedtak om at tiltaket bør inngå i sameiets vedlikeholdsplan og ses i sammenheng med andre tiltak. I dette vedtaket bes styret om å komme tilbake med

forslag til neste årsmøte på hvilken måte dette bør finansieres.

Styret redegjorde senest på årsmøte 25.03.2025 om sameiets vedlikeholdsplan der oppussing av trappeoppgangene var ført opp som tiltak.

Med denne bakgrunn fremmes forslaget på nytt om å pusse opp trappeoppgangene siden det nå er installert nye flotte lamper og bedre belysning i oppgangene. Det er umulig ikke å legge merke til hvor nedslitte og stygge trappeoppgangene har blitt over årenes løp.

Vedlagt følger notat med forslag til vedtak.

Vedtak:
Forslag vedtak– Oppussing trappeoppgangene over to år

Oppussing av trappeoppgangene gjøres i januar/februar 2027 og finansieres ved ekstra ordinær innkalling med kr 200.000 i 2026 og kr 200.000 i 2027 (etter innhenting av oppdaterte anbud). Kapitalinnkreving vil bli delt i 4 delbetalinger

*3 stemmer mot og 12 stemmer for - **forslaget vedtas***

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Inger-Lise Haraldsen

Inger-Lise Haraldsen stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Inger-Lise Haraldsen ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Agnes Elise Stray

Agnes Elise Stray stiller til gjenvalg.

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Anders Aarskog og Felix Alexander Smith Halle.

Vedtak:
Agnes Elise Stray ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Hugo Gjelsvik Herrman

Hugo Gjelsvik Herrman stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Hugo Gjelsvik Herrman ble valgt for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

Jesper Funnemark (seksjon 15) og Erling Fosse (seksjon 21).

Vedtak:
Jesper Funnemark (seksjon 15) og Erling Fosse (seksjon 21) ble valgt

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19.59

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Inger-Lise Haraldsen 2 år
Styremedlem, Anders Aarskog 1 år igjen
Styremedlem, Felix Alexander Smith Halle 1 år igjen
Styremedlem, Agnes Elise Stray 2 år
Varamedlem, Hugo Gjelsvik Herrman 1 år

Protokoll for Sameiet Gabels Gate 1 B

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anna Elisabeth Måbäck (sign.)	30.03.2026
Sekretær	Anna Elisabeth Måbäck (sign.)	30.03.2026
Protokollvitne	Paul Holt-Seeland (sign.)	27.03.2026
Protokollvitne	Anders Aarskog (sign.)	07.04.2026

Forslag 1
Høyde rekkverk 6. etasje økes til 120 cm ved å
2.1 Øke høyde på rekkverket ved å øke høyden på eksisterende rekkverk, kostnadsestimat kr 470.000
2.2 Øke høyde på rekkverket ved å sette opp glass, kostnadsestimat kr 1.365.000

Begge alternativene med å øke høyde rekkverk til 120 cm forutsetter søknad til Plan- og bygningsetaten og kostnader tilknyttet dette (kr 50.000 – 60.000 kommer i tillegg). I tillegg tilkommer kostnader til prosjektleder.

Forslag til vedtak
2.1 Forslaget vedtak; kostnadsestimat kr 470.000

2.2. Forslag vedtak; kostnadsestimat kr 1.365.000

Årsmøtet må ta stilling til hvordan vedtakene skal finansieres.

Forslag 2
Terrassene i 6. etasje tilbakeføres til opprinnelig standard
Kostnader ved dette alternativet er ikke beregnet.

Forslag 3
Sameiet søker Plan- og bygg om unntak fra tekniske krav.
Eventuelle kostnader ved dette alternativet er ikke beregnet.

Sak 5.3 Oppussing av trappeoppgangene

Forslagsstiller: Agnes Elise Stray

Forslagstiller fremmet forslag til årsmøte 04.05.2021 om oppussing av trappeoppgangene. Årsmøtet protokollerte vedtak om at tiltaket bør inngå i sameiets vedlikeholdsplan og ses i sammenheng med andre tiltak. I dette vedtaket bes styret om å komme tilbake med forslag til neste årsmøte på hvilken måte dette bør finansieres.

Styret redegjorde senest på årsmøte 25.03.2025 om sameiets vedlikeholdsplan der oppussing av trappeoppgangene var ført opp som tiltak.

Med denne bakgrunn fremmes forslaget på nytt om å pusse opp trappeoppgangene siden det nå er installert nye flotte lamper og bedre belysning i oppgangene. Det er umulig ikke å legge merke til hvor nedslitte og stygge trappeoppgangene har blitt over årenes løp.

Forslag til vedtak fra forslagsstiller:
Trappeoppgangene pusses opp og trappene bones.

Saksinformasjon fra styret
Styret er enig i forslaget fra seksjonseier om å pusse opp trappeoppgangene og bone trappene. Styret foreslår for årsmøte at tiltaket finansieres med å innkalle ekstra ordinære midler for å kunne pusse opp trappeoppgangene og ikke opptak av IN-lån som er kostbare lån for sameiet.

Forslag om oppussing av trappeoppgangene har vært fremmet på tidligere årsmøte og styret innhentet tilbud som ble presentert på årsmøte 2022, totalt kr 625.000. På samme årsmøte ble det besluttet at tiltak som utskifting av branndører i kjeller, porttelefon, rørleggerarbeid og utskifting lys med trekking av nye ledninger i fellesarealene (kjeller og trappeoppgangene) skulle prioriteres først. Det ble besluttet at disse tiltakene skulle finansieres med ekstraordinære innkallinger og ikke med IN lån.

Det er nødvendig å avklare om det er nødvendig med rehabilitering/maling av ventilasjonsventiler for uttrekk av røyk ved brann og takvinduer øverst i trappeoppgangene 1B og 1C. Tilsvarende vil etter hvert gjelde vinduet til trappeoppgangen til 1D. Vedlikehold kan hindre mer kostbare utbedringer dersom vedlikehold av trappeoppgangene og vinduer blir forsømt over tid. Dette er vedlikehold sameiet er nødt til å utføre.

Oppussing av trappeoppgangene krever stillas helt øverst i to av oppgangene og for sameiet vil det være unødvendige kostnader å sette opp stillas to ganger. I tillegg vil det komme andre «riggkostnader» som blant annet sanitærbrakke for håndverkerne som det er kostnadseffektivt for sameiet å betale en gang. I forbindelse med forrige tilbud ble styret fortalt at det vil være tilstrekkelig å rense og bone trappene dersom det gjøres innen rimelig tid. Det er også skader enkelte steder som må utbedres.

Forslaget fra forslagsstiller og annet vedlikehold som er redegjort for over, må ses i sammenheng for ikke å få unødvendige kostnader for sameiet.

Oppussing av trappeoppgangene i sameiet vil øke trivselen for de som bor i sameiet og gir inntrykk av et veldrevet sameie.

En velholdt og moderne trappeoppgang hever førsteinntrykket av hele gården, kan direkte påvirke attraktiviteten og gi en betydelig positiv verdiutvikling for den enkelte

seksjonseier. Styret mener at forslaget om oppussing av oppgangene er tilstrekkelig belyst til at årsmøtet kan fatte vedtak.

Forslag til vedtak

Styret har foreløpig ikke innhentet oppdaterte anbud og foreslår at ekstraordinær innkalling gjøres i flere omganger. Alternativt opptak av IN-lån. På grunn av kostnader tilknyttet et IN-lån, bør det etter styrets vurdering være at opptak av IN-lån bør utelukkende vurderes å gjøre samtidig med andre prioriterte vedlikeholdstiltak i sameie.

Forslag til vedtak– Oppussing trappeoppgangene over to år

Oppussing av trappeoppgangene gjøres i januar/februar 2027 og finansieres ved ekstra ordinær innkalling med kr 200.000 i 2026 og kr 200.000 i 2027 (etter innhenting av oppdaterte anbud).

VEDTEKTER
FOR SAMEIET GABELS GATE 1 B

Vedtatt i årsmøte 10. april 2019[12]
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Gabels gate 1 B, og har gårdsnummer 211 og bruksnummer 99 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 30.4.1976. Sameiet består av 30 boligseksjoner.

Formålet med vedtektene er å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut egen seksjon til ordinært boligformål. Seksjonseier kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre og forretningsfører skal skriftlig underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Styret plikter[3] å vite hvem som bor i sameiet, som innebærer at seksjonseier er ansvarlig for å innrapportere skriftlig hvem som bor i seksjonen til enhver tid med dennes navn, alder, telefonnummer og e-post adresse.

Seksjonseier er ansvarlig for at sameiets husordensregler følges av eventuelle fremleiere og andre som gis disposisjonsadgang til leiligheten[4].

2.4. Seksjonseiers rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet med tilhørende boder.[5] Boder kan ikke byttes innbyrdes mellom seksjonseierne. Seksjonseier 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. Det er ikke tillatt å koble til elektriske gjenstander i bod som er tilknyttet sameiets felles strømnett.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta å endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne/beboerne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

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

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

2.5. Ordensregler, dyrehold og parkering og annet[6]

Årsmøtet fastsetter husordensregler for sameiet.

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

Det er ikke tillatt å parkere motorkjøretøy på fellesområdet. Detaljerte regler fastsettes i husordensreglene for sameiet.

Det er ikke tillatt med oppsett av utvendig parabolantenne[7].

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Eiendommens driftsutgifter skal seksjonseierne dekke med utgangspunkt i leiene som gjaldt pr. mars 1976. Senere økning eller reduksjon av utgiftene blir regulert prosentvis. Endring kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Seksjonseier plikter å innbetale forholdsmessig forskudd til bestridelse av driftsutgiftene. Disse forskuddsbeløp beregnes hvert år på basis av et budsjett vedtatt i sameiermøte.

Seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

Utenom andel av driftsutgiftene betaler selveierne andel av varmtvannsproduksjonen og utgiftene til trappevask. Fordelingen skjer etter nærmere bestemmelse av sameiets årsmøte. Den elektriske oppvarming av leilighetene betales av selveierne.

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

Det avsettes midler til vedlikehold hvert år. Ubenyttede beløp settes av på en vedlikeholds konto.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannrør, kraner, vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer, balkongdører og inngangsdør til leiligheten
j) markiser[8]
k) ringeklokke og svarapparat

Alle ventiler i leilighetene bør stå åpne hele året. De kan reguleres sommer/vinter, men ikke stenges helt igjen. Ventilene skal ikke tettes igjen, tapetseres over eller tildekkes. Ventilene bør stå åpne for å ivareta inneklima, unngå fuktskader og heksesot.

Seksjonseier plikter å vedlikeholde våtrom etter normkrav for denne type rom for å forebygge og unngå vannlekkasjer.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde og femte ledd.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

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

Seksjonseier plikter å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder. Leiligheten skal holdes oppvarmet slik at vann ikke fryser og at ikke andre forhold tar skade. Seksjonseiers plikter gjelder også ved lengre fravær og utleie.

Seksjonseier skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseier plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseier. Seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34. Oppdager seksjonseier skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseier. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av balkonger til boligene.

Seksjonseier skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseier eller andre brukere.

Seksjonseier for seksjon 26 får bygge nødvendig adkomst til det tekniske rommet på taket under forutsetning av at dette ikke medfører kostnader for sameiet. Sameieren har kun rett til å bruke arealet til adkomst for det tekniske rommet. Innvendig og utvendig vedlikehold (herunder bygningsmessig vedlikehold) av det ombygde taket, dvs. adkomstluke, platting med sluk, nedløp og ventilasjonskanaler, samt innvendig og utvendig bygningsvedlikehold av det tekniske rommet på taket over seksjonen[9] påhviler sameieren så lenge adkomstrommet består.[10]

Seksjon 26[11] plikter å gi sameiet adgang til påbygg på taket, dvs. teknisk rom, for tilsyn. Tilsyn skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseier.

Seksjon 26[12] plikter til enhver tid å oppbevare ett sett nøkler til seksjonen hos sameiets heis- og vaktselskap, samt inngå avtale med selskapet om nødvendig tilgang til seksjon 26 ved behov for service eller utrykning, uavhengig av seksjonseiers og andre beboeres tilstedeværelse i leiligheten.

Seksjon 26[13] er ansvarlig for teknisk installasjon for adgangskontroll i heisen til sjette etasje. Seksjonseier har vedlikeholdsplikt for installasjonen, og dekker alle kostnader, inkludert service grunnet driftsstans som skyldes teknisk installasjon for adgangskontroll til sjette etasje i heisen.

Hvis sameiet ikke oppfylles sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

Kommentar til vedtektens pkt. 5.2, 4. avsnitt (Adgang til teknisk rom)[14]
Sameiet samtykket i 2008 til at det kunne føres opp påbygg for varmepumpe på sameiets tak, som senere ble kalt teknisk rom. Formålet og forutsetningen var at det ble installert varmepumpe i påbygget på taket til bruk i leiligheten til seksjonseier 26. Årsmøtet 2014 samtykket til ny vedtekt i 2nd setning i avsnittet, at "sameieren har kun rett til å bruke arealet til adkomst for det tekniske rommet".

Denne vedtekten innebærer at bruken avgrenses kun til å føre tilsyn og utføre service og vedlikehold av de tekniske installasjonene i det tekniske rommet, og utføre innvendig og utvendig vedlikehold av teknisk rom. All annen bruk av teknisk rom og adkomst til teknisk rom er mislighold av bestemmelsen i sameiets vedtekt pkt. 5.2, 4. avsnitt.

Sameiet forutsetter at seksjon 26 innen rimelig tid installerer teknisk installasjon i teknisk rom, og tar dette i bruk som forutsatt i vedtaket fra 2008. Sameiet har rett til å kontrollere at det installeres varmepumpe i det tekniske rommet, som er en del av sameiets areal, at teknisk installasjon er i bruk og at vedlikehold, ettersyn og brannkrav blir fulgt opp.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Ved skifte av inngangsdør til den enkeltes leilighet skal godkjent branndør med tidsriktig front ut mot yttergang installeres. Alt arbeid av denne type som utføres av seksjonseierne selv, skal kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Det tillates ikke å installere varmepumpe til den enkelte leilighet.[15]

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

Før[16] oppstart av bygge-/oppussingsarbeider må seksjonseier avklare hvorvidt tiltaket (arbeidene) er underlagt søknadsplikt etter Plan- og bygningsloven. Dersom oppussingsarbeidet utløser søknadsplikt, for eksempel ved inngrep i bærende vegger eller dersom brannskille brytes er seksjonseier ansvarlig for at søknad innsendes og at byggetillatelse foreligger ved oppstart. Videre er seksjonseier ansvarlig for at det søkes om ferdigattest straks tiltaket er gjennomført.

Ved rivning/endringer av vegger eller ved etablering av nye åpninger i bærende vegger skal forholdene vurderes av fagperson med autorisasjon/sentral godkjenning og det skal avklares hvorvidt bærekonstruksjonen i bygget berøres.

Ved rivning eller ved etablering av nye åpninger i bærende vegger skal styret informeres senest 14 dager før oppstart. Nødvendig dokumentasjon (med eventuell byggetillatelse) skal legges ved henvendelsen til styret.

Det er seksjonseiers ansvar å orientere seg i relevante deler av Naboloven og Støyforskriften, og påse at disse følges ved arbeid som vil medføre støy for andre.

I god tid før oppstart av oppussingsarbeid skal seksjonseier skriftlig informere styre og naboer som blir berørt eller som kan tenkes å bli berørt av arbeidene. Tiltakshaver skal skriftlig informere om arbeidets art og forventet tidsramme for hele byggeperioden. Særskilt støyende arbeid skal utføres innenfor normal arbeidstid. Det skal også settes opp oppslag i hver oppgang som informasjon for alle beboerne. På oppslaget skal det fremgå kontaktinformasjon til den som utfører arbeidet og seksjonseier.

Ved stengning av vann, skal seksjonseier og utførende fagperson forvisse seg om hvilken stoppekran til oppgangen som skal benyttes. Berørte beboere i samme oppgang skal varsles minst to døgn i forkant. Stengning av vann som berører andre skal ikke ha lengre tidsperiode enn strengt nødvendig.

Det er den enkelte seksjonseiers ansvar at lover og forskrifter overholdes for å unngå potensielle skader på sameiets bygning.

6. MISLIGHOLD

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.

6.3. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseiers, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseiers eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet og mindretallsvern
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.[17]

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Vedtekten pkt. 7.2, annet ledd gjelder tilsvarende for ekstraordinært årsmøte.[18]

7.4. Innkalling til årsmøte

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.

Innkalling skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøte, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 7.2.

Forslag til årsmøte må belyse alle relevante sider i saken før det kan fattes vedtak om iverksettelse, som eksempelvis å utrede konsekvenser for sameiet og berørte seksjon(er), byggeteknisk og juridisk vurdering, behov for vedtekt og kostnader,[19] sakshistorikk og habilitetsvurdering.[20]

7.5. Saker årsmøte skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt å godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer

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

7.6. Saker årsmøte kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til

hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem kan delta på årsmøtet

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseier 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styreleder leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

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

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

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

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles med nødvendig beskrivelse av hva saken gjelder, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møteleder og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke. Det må føres tilsvarende protokoll ved et ekstraordinært årsmøte.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal til enhver tid ha minst 3 medlemmer og det kan velges et varamedlem.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlem og varamedlem.

Valgbare til styret er seksjonseier av leilighet og deres ektefelle, dog kan det bare velges en fra hver leilighet samtidig. Som medlemmer av styret kan kun velges seksjonseier som bor i Gabels gate 1 B.

Styremedlem tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlem velges for et år. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

Styret skal forvalte elektronisk system for utsendelse av all type informasjon elektronisk til den enkelte seksjonseier og sameiet for øvrig.[21]

Styret skal sørge for å ivareta og forvalte sameiets dokumentarkiv, der alle dokumenter skal arkiveres som har relevans for sameiet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet og mindretallsvern

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Sameiet skal ha forretningsfører.

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

9.2. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP, REVISJON OG FORSIKRING

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Regnskapet skal revideres av revisor.

10.3. Forsikring

Styret er ansvarlig for at eiendommen er forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

---

[1] Årsmøte 4.5.2021 vedtok nye vedtekter og kommentar til pkt. 5.2
[2] Årsmøte 26.04.2023 vedtok nye vedtekter
[2] Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften)
[4] Årsmøte 26.04.2023 vedtok siste ledd til pkt. 2.3
[5] Innarbeidet i tinglyst seksjoneringsbegjæring 30.4.1976 og tidligere vedtekter
[6] Årsmøte 26.04.2023 endret overskrift til pkt. 2.5
[7] Årsmøte 26.04.2023 vedtok siste ledd til pkt. 2.5
[8] Årsmøte 26.04.2023 vedtok til pkt. 5.1, ny litra j) og k), ny tredje ledd, og justert sjette ledd med teksten *"og femte ledd"*
[9] Presisering vedtatt 4.5.2021: "dvs. adkomstluke, platting med sluk, nedløp og ventilasjonskanaler, samt innvendig og utvendig bygningsvedlikehold av det tekniske rommet på taket over seksjonen"
[10] Ny § 11 vedtatt på årsmøte 2.4. 2014 til vedtektene av april 1976, endret på årsmøte 3.5.2006
[11] Vedtatt på årsmøte 4.5.2021
[12] Vedtatt på årsmøte 4.5.2021
[13] Vedtatt på årsmøte 4.5.2021
[14] Vedtatt på årsmøte 4.5.2021. Kommentaren er ikke vedtekt
[15] Årsmøte 22.03.2024 vedtok til pkt. 5.3 ny siste setning til første ledd
[16] Årsmøte 26.04.2023 vedtok til pkt. 5.3 ny tredje ledd og påfølgende ledd i vedtekten
[17] Årsmøte 26.04.2023 vedtok til pkt. 7.2 nytt annet ledd
[18] Årsmøte 26.04.2023 vedtok til pkt. 7.3 ny siste setning til første ledd
[19] Årsmøte 22.03.2024 vedtok til pkt. 7.4 nytt femte ledd
[20] Årsmøte 25.03.2025 vedtok til pkt. 7.4 tekstlig tilføyelse til femteledd, siste setning
[21] Årsmøte 26.04.2023 vedtok til pkt. 8.4 nytt annet ledd

Husordensregler for Sameiet Gabels gate 1B

Vedtatt på ordinært sameiermøte 10.4.2019
(erstatter tidligere husordensregler fra 6.5.2002)

1. Formål

Formålet med husordensreglene er å sikre et trivelig bomiljø for beboerne og å verne om boligsameiets eiendom. Tvister mellom beboerne om forståelsen av reglene avgjøres av styret.

Fellesbestemmelser
Den enkelte beboer plikter å sørge for ro i seksjonen og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården, ikke volder ubehag eller ulempe for øvrige beboere.

Det skal være stille i gården inkludert balkongene mellom kl. 23.00 og 08.00.
Helligdagsfreden[1] på søndager og helligdager skal respekteres.

Støyende arbeider som for eksempel banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom kl. 08.00 og kl. 21.00 og på lørdager og dag før helligdag mellom kl. 11. 00 og 18.00. Nabovarsel gis i forkant og henges opp ved inngangsdør til oppgangene.

2. Bruk av leiligheten

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av leiligheten jf. vedtektene.

Rørene er gamle, så skyll vasker og rens sluk en gang imellom med kaustisk soda, mudin eller lignende som løser opp fett og hindrer tilstopping. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

Alle beboere må gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet er i egen leilighet.

Ved kortvarig planlagt stenging av vann plikter seksjonseier å varsle beboere minimum 24 timer før stenging. Informasjon skal gjøres på tavlen i oppgangene, der det skal stå, dato, klokkeslett og kontaktinformasjon.

Beboerne plikter å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder. Leiligheten skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann ikke fryser, og at det ikke oppstår andre skader.

Den enkelte seksjonseier plikter at det er røykvarsler og brannslukningsutstyr i leiligheten, og nødvendig vedlikehold av disse.

Beboer må kjenne de alminnelige brannforebyggende tiltak samt regler for lagring av ildsfarlige væsker o.l. i leilighet og i boder.

Beboer plikter å gjøre seg kjent med rømningsveier og gjeldende branninstruks for sameiet.

Det er adgang til å benytte elektrisk grill eller gassgrill på balkongene. Kullgrill eller tilsvarende er ikke tillatt brukt på balkongene. Nødvendig aktsomhet og brannvern må ivaretas.
Hver seksjon har bod i kjeller med leilighetsnummer. Seksjonseier må sørge for renhold, belysning i boden og holde boden låst. Det er ikke tillatt å oppbevare propanbeholder i bodene.

Ved rehabilitering/omfattende oppussing av leilighet plikter seksjonseier å underrette styret om omfang, og tidsperiode, og kontaktinformasjon. Seksjonseier plikter å sette opp informasjon til beboerne på informasjonstavlen i oppgangene.

[1] Lov om helligdager og helligdagsfred, som innebærer at på helligdag fra kl. 00 til kl. 24 samt påske- pinse- og julaften etter kl. 16 skal det være helligdagsfred som ingen beboer må forstyrre med utilbørlig larm.

3. Skilt og nøkkel
Skilt til postkasse og utvendig ringetablå bestilles og betales av den enkelte. Skilt til postkasse og utvendig ringetablå settes opp av seksjonseier.

Det må settes opp navneskilt i tilknytning til inngangsdør til leiligheten.

Nøkler til ytterdørene bestilles gjennom styret. Kostnaden dekkes av seksjonseier.

4. Utleie/utlån av leiligheten
Melding om utleie/utlån med navn, telefonnummer og e-post adresse til leietaker må sendes forretningsfører og styret på forhånd. Det gjelder også dersom nær familie flytter inn.

Seksjonseier har ansvar overfor sameiet dersom skader skulle oppstå på sameiets område. Seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene overholdes.

5. Leiligheten utvendig
Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Balkonger og terrasser skal holdes rene for blader, rusk og snø, slik at slukene alltid holdes åpne.

Ved utvendig vedlikehold skal gårdens fargestandarder benyttes. Styret skal forespørres i før arbeidet utføres. Dersom det er spesielle behov som avviker fra reglene, så må styret forespørres og eventuell godkjenning innhentes.

6. Bruk av fellesarealer innvendig
Inngangspartier, trapper og korridorer må benyttes slik at arealene ikke forringes eller beboerne forstyrres.

Gjenstander skal ikke hensettes i sameiets fellesarealer uten at det er avtalt særskilt med styret. I motsatt fall blir de kastet uten varsel. Trappegangene, kjellergangene og åpne kjellerrom skal være fri for innbo, løsøre, sykler, sportsutstyr, leker eller lignende. Kun sykler kan settes i sykkel bod i hver oppgang.

Barnevogn kan kortvarig settes ved utgangsdør i trappeoppgangen, men må ikke hindre forbi passering.

Ytterdører, branndører i kjeller, vinduer i kjeller og i oppgangene skal holdes lukket og låst.

For å hindre driftsstans må ikke heis dør åpnes før låseknast er fullt ut åpen. Barn under 12 år bør ikke ta heisen alene grunnet eventuell driftsstans.

Sikringsskap ved inngang til den enkelte leilighet må være låst. Ved tilførsel av ledninger eller andre utbedringer som gjøres i den enkeltes leilighet må eventuelle åpninger tettes igjen (brannsikkerhet).

7. Bruk av fellesarealene utvendig
Fellesarealet kan brukes til rekreasjon og lek, og møter med andre beboere. Det er ikke tillatt med åpen ild i form av fakler o.l. uten at de plasseres i lykt o.l.

Parkering av motorkjøretøy på gårdsplassen er ikke tillatt. Det er kun tillatt med lasting og lossing. Dersom eier etter henvendelse fra styret ikke fjerner motorkjøretøyet, vil styret sørge for at kjøretøyet blir fjernet på eiers regning.

Sykkelparkering er i leskur eller annet anvist sted. Det er ikke tillatt å låse sykkel langsetter gjerde eller trær. Gjensatte sykkelvrak blir fjernet.

8. Avfallsordning

Kommunen[2] sørger for tømming av sameiets avfallscontainere. Beboerne henstilles til å vise hensyn, da containerne er dimensjonert i forhold til normal avfallskasting fra den enkelte husstand. Særlig gjelder dette ved høytider da containerne ikke tømmes over flere dager.

Plastavfall (blå poser), matavfall (grønne poser) og restavfall samt papir og papp legges i sameiets avfallscontainere. Annet avfall må leveres til returpunkter for glass og metall, jernvarer, farlig avfall, Fretex eller tilsvarende. Returpunktene er i nærområdet.

Øvrig spesialavfall må den enkelte selv sørge for å bringe til gjenbruksstasjon.

Kommunen annonserer returpunkt og tider for henting av juletrær fra retur punkt i nærområdet.

I forbindelse med rehabilitering av leilighet skal seksjonseier kontakte styret i forkant for nærmere avtale før avfall plasseres på fellesarealet.

9. Vaskeriet

Vaskeriet kan benyttes alle dager mellom kl. 0700 – 2300. Vasketid reserveres på vaskelisten som er hengt opp i vaskeriet. Vasketiden må respekteres.

Vaske- og tørkemaskinen skal være tømt når neste på vaskelisten kommer for å vaske. Vaskeriet skal holdes ryddig. Personlige eiendeler skal fjernes fra vaskeriet når vasketiden er over med unntak av tøy som skal henge til tørk. Tørt tøy må fjernes så raskt som mulig fra tørkeskapet for å gi plass til andres tøy. Hvis tøy må henge til tørk over natten må det fjernes neste morgen. Alle brukere av vaskeriet har ansvaret for å holde slukene åpne og fjerne lo og annet som tetter slukene.

10. Husdyrhold

Det er tillatt med husdyr. Hannkatter må kastreres så de ikke markerer. Husdyrhold må ikke være til ulempe for øvrige beboere. Etterlatenskaper skal fjernes omgående.

11. Meldeplikt

Beboerne plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

12. Dugnad

Styret innkaller til dugnad ultimo vår og høst for vedlikehold, og etter behov.

Det er plikt for seksjonseiere til å delta, mens øvrige beboere oppfordres til å delta på dugnader i sameiet. Ved forfall til dugnad kan styret legge til rette for at den enkelte kan bidra utenom oppsatt dugnadstider.

13. Dispensasjon fra husordensregler

Styret har fullmakt til å dispensere fra husordensreglene i enkelttilfeller såfremt det er rimelig.

14. Overtredelser av husordensreglene

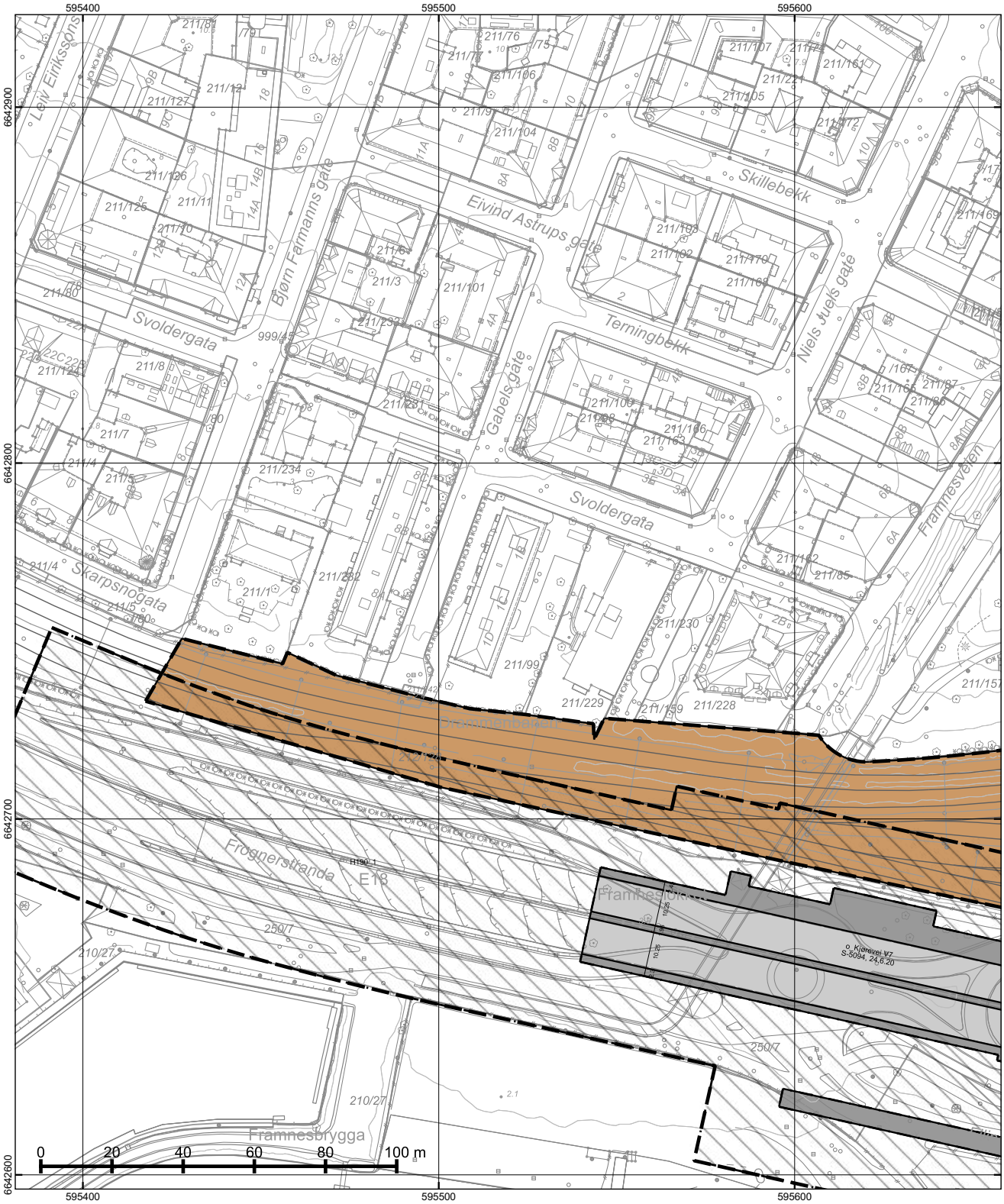
Beboerne blir erstatningspliktige for skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Seksjonseierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. Seksjonseier plikter å føre nødvendig tilsyn selv om seksjonseier selv ikke selv bor i seksjonen.

Klage på brudd på husordensreglene rettes direkte til dem det gjelder. Dersom klagen ikke etterkommes kan klagen rettes til styret. Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Anonyme klager behandles ikke. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren som eventuelt er ansvarlig for å ta saken opp med eventuelle leietakere.

[2] Se linken: https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/nar-hentes-avfallet/

Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysning om gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

15.Endring av husordensreglene
Endring av husordensreglene vedtas på sameiermøtet med alminnelig flertall.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

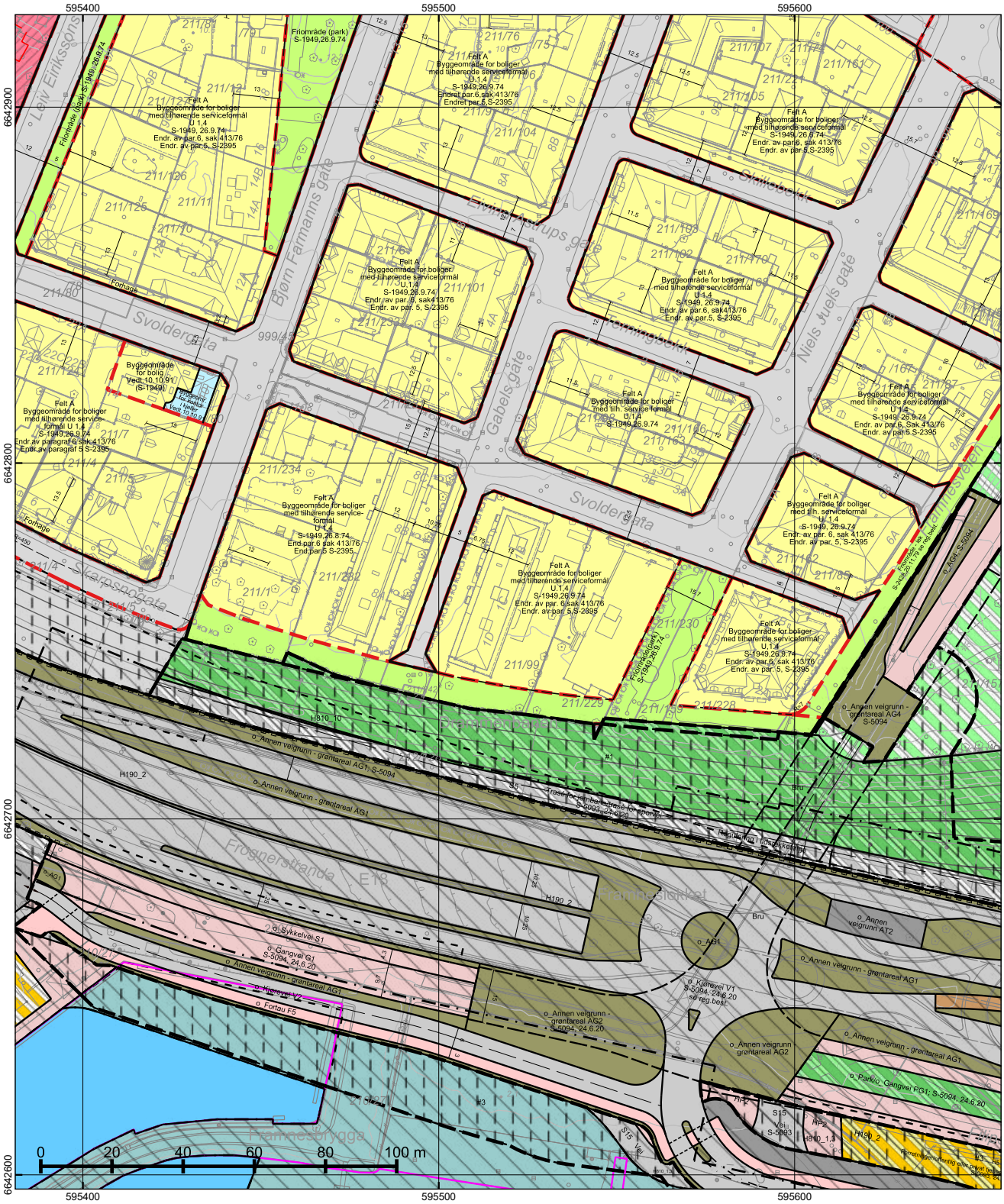
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 157322/ 86532120
Deres ref.:
Adresse: Gabels gate 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/99

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 157322/ 86532120
Deres ref.:
Adresse: Gabels gate 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/99

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

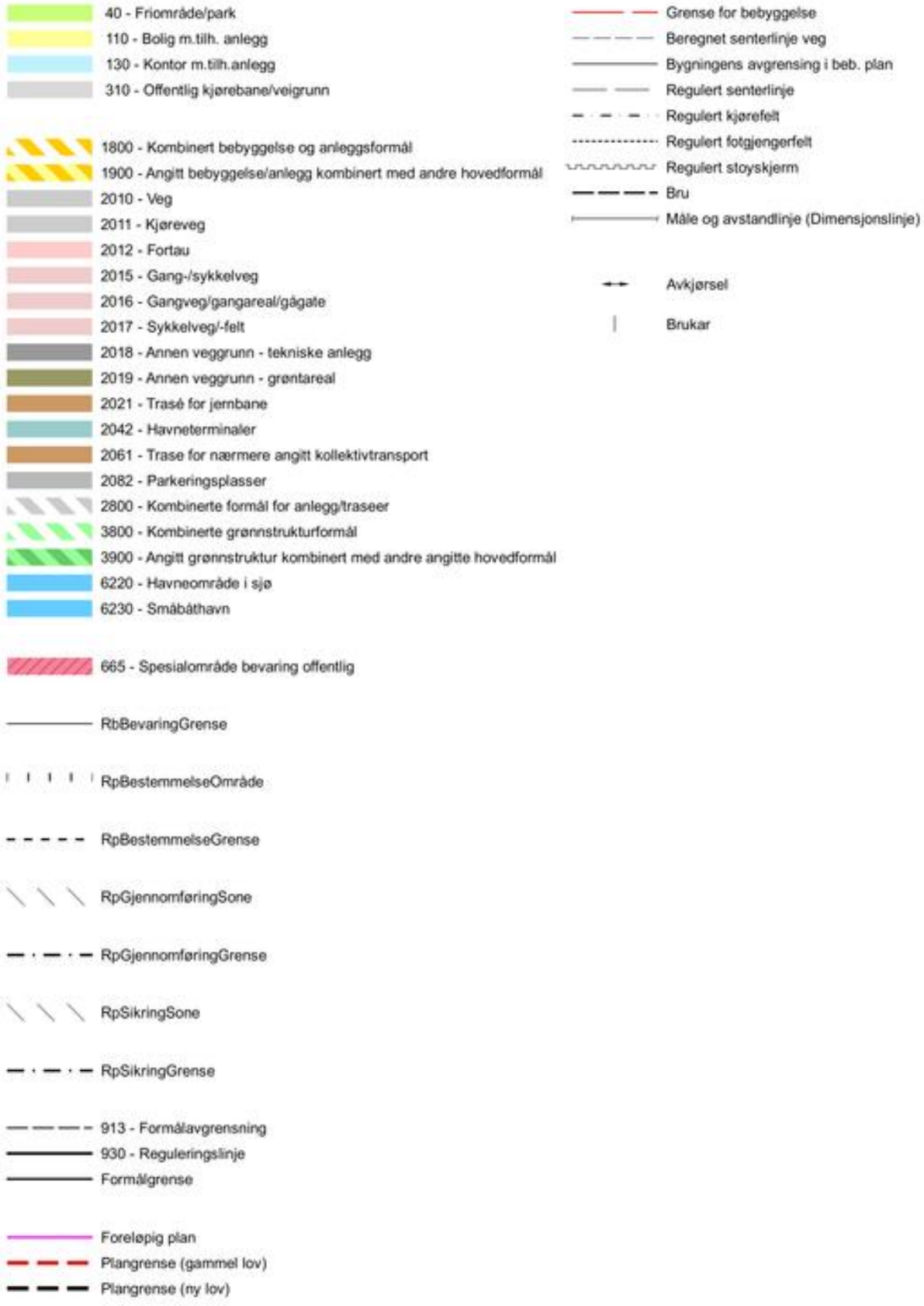
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

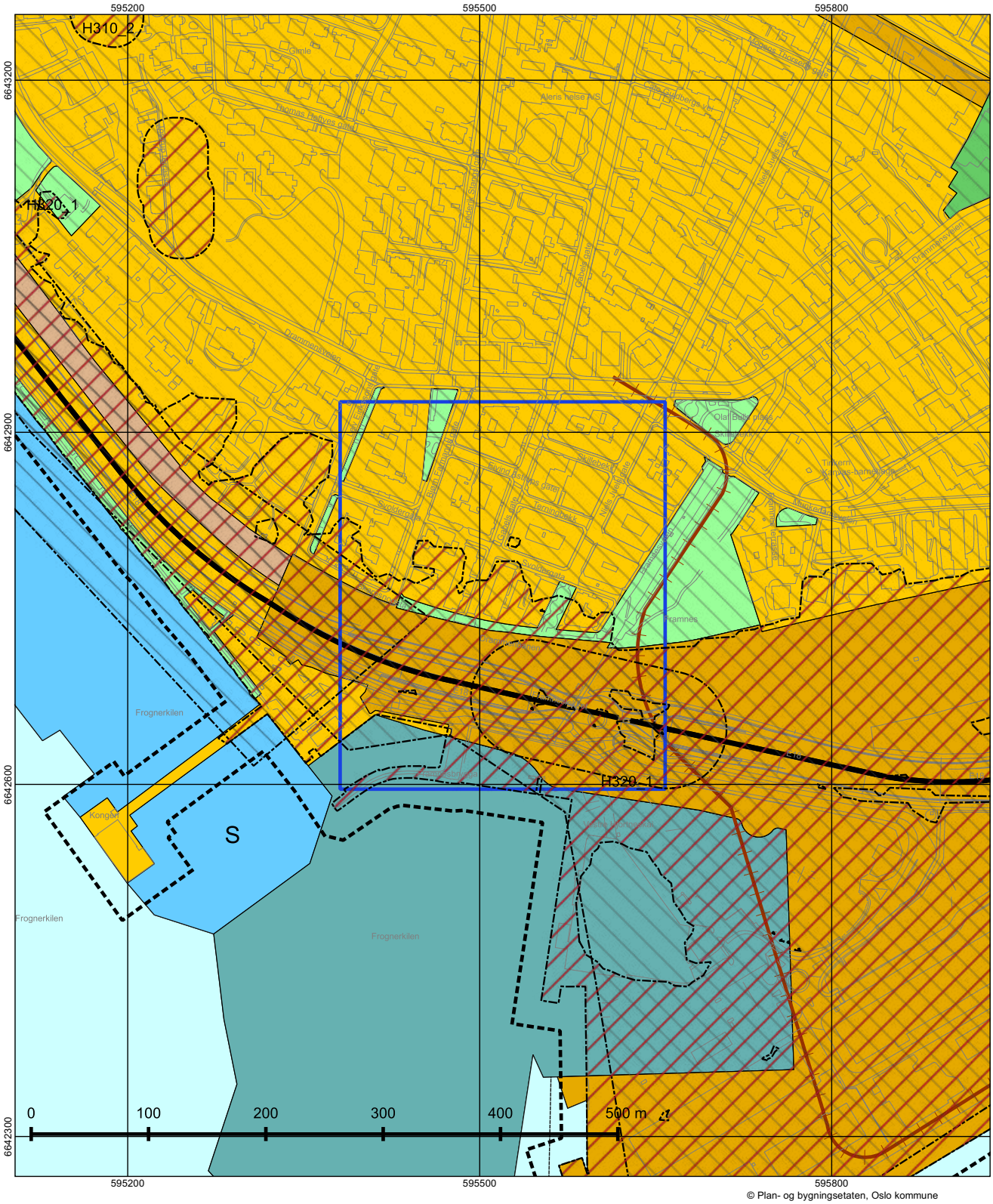
PlottID/Best.nr: 157322/ 86532120
Deres ref.:
Adresse: Gabels gate 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/99

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157322/86532120
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Katinka Krefting Hodnungseth
GABELS GATE 1C

Dato: 05.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532120
9183092

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.211 BNR. 99

Vi viser til bestilling av 20260505 for GABELS GATE 1C.

GNR. 211 BNR. 99

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.02.1940.

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

1869 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

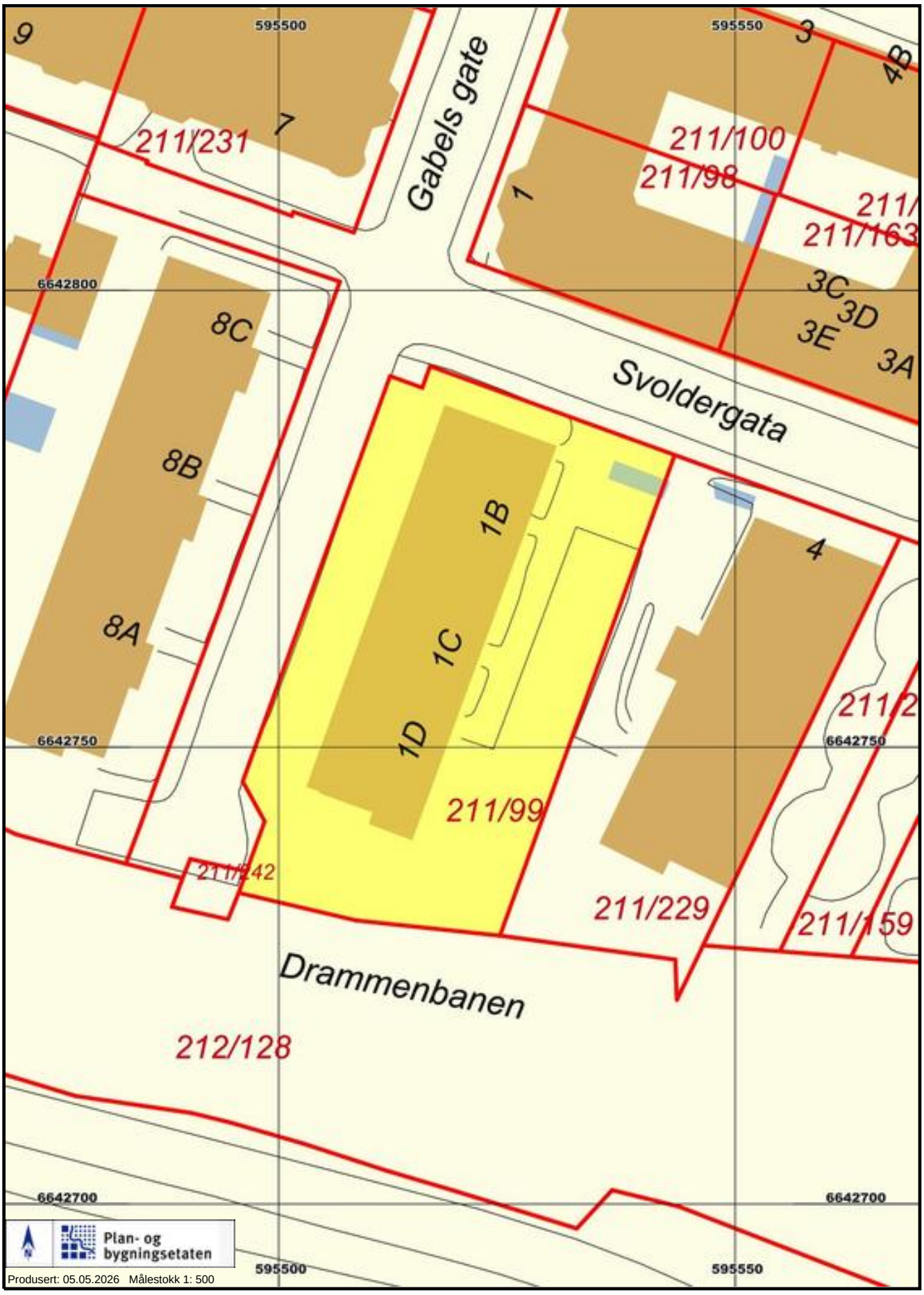
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


9
595500
595550
3
4B
211/231
7
Gabels gate
211/100
211/98
1
211/
211/163
6642800
3C
3D
3E
3A
8C
Svoldergata
8B
1B
4
8A
1C
1D
211/2
6642750
6642750
211/99
211/42
211/229
211/159
Drammenbanen
212/128
6642700
6642700
Plan- og bygningsetaten
595500
595550
Produsert: 05.05.2026 Målestokk 1: 500

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:
   - 30% 2-romsleiligheter
   - 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:
   - 30% 2-romsleiligheter
   - 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".

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

A N M E L D E L S E .

V.D. 6/46

10 bl. tegninger.
Skrivelse.

Duplikat I sendt brannsjefen.
" II " helserådet.

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.nr. 18 Gabels gate.

Innlevert 3. januar 1945 Attestert 16. 4. -43

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 4/1-46.

OPPMÅLINGSSJEFEN OSLO

ÅM/AK.

Nr. 18 Gabels gate.
Bygningssjefens eksp. av 4. januar 1946.

Sendes herr reguleringssjefen.

Grensene for nr. 18 Gabels gate og nr. 70 B Drammensveien er på bl. 1 vist med grønne linjer. Nr. 70 B Drammensveien er gategrunn.

Oslo oppmålingsvesen, den 7. januar 1946.

Kassert u. arkivert og bygget 7/9 og 22/10-46. 708

Reg. endelen j. nr. — 8. JAN. 1946

" påtegning i ekspedisjons dokument nr. 5.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ing. Erling Roshol
Brastadveien 29
3400 LIER

Dato: 05.06.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201100987-20 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Gronseth | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GABELS GATE 1B	Eiendom:	211/99/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Gabels gate 1 B v/styreformannen Carlo Hjelkrem	Adresse:	Gabels gate 1 B, 0272 OSLO
Søker:	Ing. Erling Roshol	Adresse:	Brastadveien 29, 3400 LIER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - GABELS GATE 1 B

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 03.06.2013.

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.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan		15.08.2011	9/7
Fasade mot vest		10.08.2011	9/11
Plan 1 etasje	10.09-100.2	11.03.2013	15/2
Snitt	10.09-40.1	11.03.2013	15/3

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 Bolig og næring - Tett by

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 14-01-2013**
Fra:
Saksbehandler: Anne Mari Henriksen **Saksnr: 200508960 - 7**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Gabels gate 1 B

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
X	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

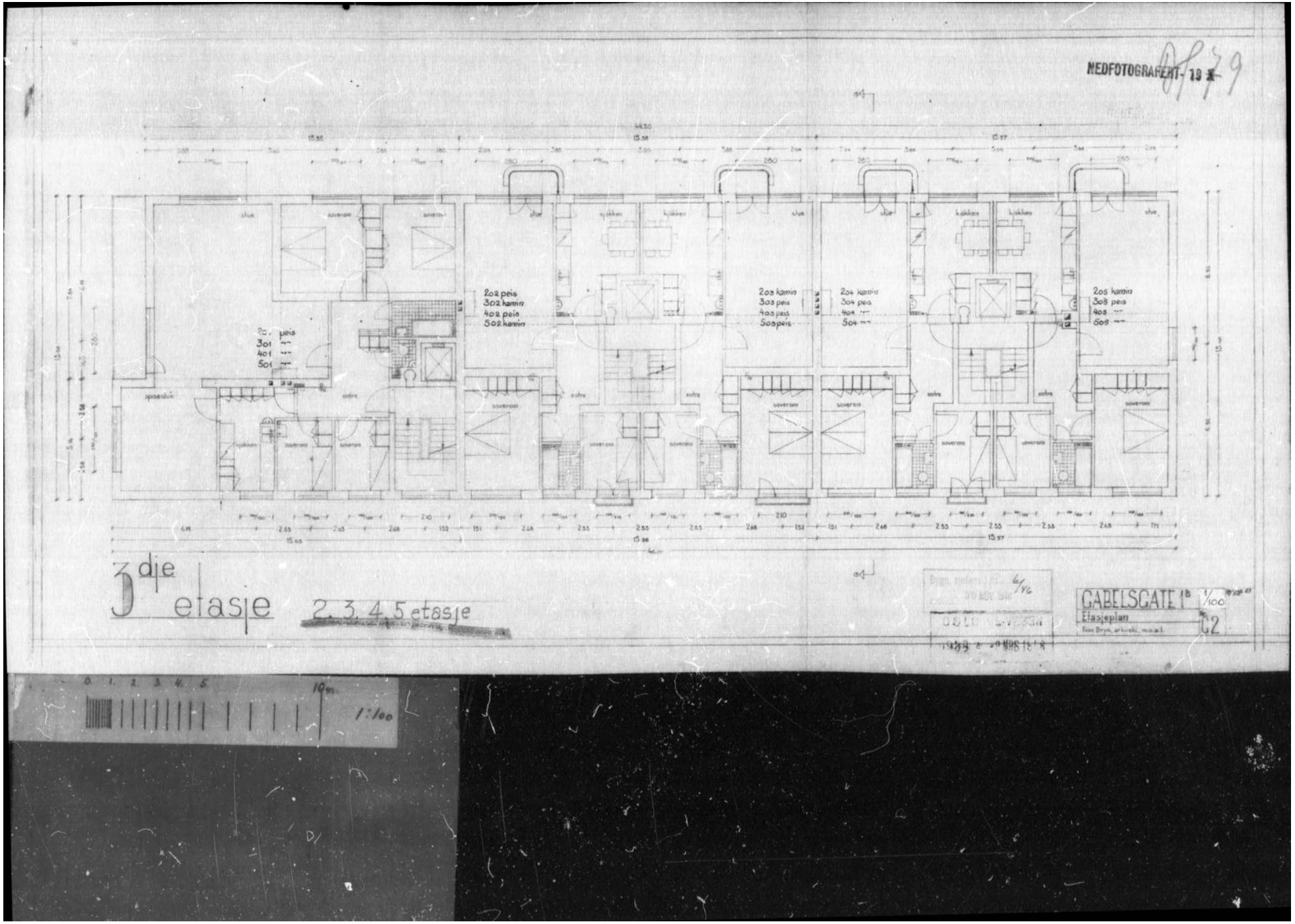
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA


MEDFOTOGRAFERT - 19 X
202 peis
302 kamin
402 peis
502 kamin
203 kamin
303 peis
403 peis
503 peis
204 kamin
304 peis
404 ---
504 ---
205 kamin
305 peis
405 ---
505 ---
3die etasje
2.3.4.5 etasje
GABELSGATE 1B
1/100
Etasjeplan
C2
1:100

nr. 8435 / 19 76
avskrift 30/4

B e g j æ r i n g

Gnr. 2 1 1 Bnr. 9 9

om

oppdeling av selveierseksjoner i

Gabelsgate 1 b, Oslo

På eiendommen Gabelsgate 1 b, Oslo, er oppført en boligblokk på 6 etasjer + kjelleretasje. Bygget inneholder 30 leiligheter.

1. Vi begjærer eiendommen oppdelt i 30 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet og andre rom som efter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

Seksjonene spesifiseres slik:

leil. nr.	etg.	antall beb.rom	areal i kvm	kjeller-boder	sameie andel
1	1	5	150	1a + 1b	25/467
2	1	2	72	2a	9/467
3	1	3	90	3a + 3b	12/467
4	1	2	72	4a	9/467
5	1	3	90	5a + 5b	12/467
6	2	6	170	6a + 6b	30/467
7	2	3	90	7a + 7b	14/467
8	2	3	90	8a + 8b	14/467
9	2	3	90	9a + 9b	14/467
10	2	3	90	10a +10b	14/467
11	3	6	170	11a +11b	30/467
12	3	3	90	12a +12b	14/467
13	3	3	90	13a +13b	14/467
14	3	3	90	14a +14b	14/467
15	3	3	90	15a +15b	14/467
16	4	6	170	16a +16b	30/467
17	4	3	90	17a +17b	14/467
18	4	3	90	18a +18b	14/467
19	4	3	90	19a +19b	14/467
20	4	3	90	20a + 20b	14/467
21	5	6	170	21a +21b	30/467
22	5	3	90	22a +22b	14/467
23	5	3	90	23a +23b	14/467

leil. nr.	etg.	antall beb.rom	areal i kvm	kjeller-boder	sameie andel
24	5	3	90	24a +24b	14/467
25	5	3	90	25a +25b	14/467
26	6	3	156	26a +26b	18/467
27	6	2	84	27a	10/467
28	6	2	84	28a	10/467
29	6	2	84	29a	8/467
30	6	2	90	30a	10/467

2. Hver leilighetseier har en stemme uansett andelenes størrelse.

3. Hvis en sameier ikke efter 14 dagers rekommandert påkrav betaler de i sameiermøtet fastsatte bidrag til driften til fastsatt tid og ikke innen 60 dager efter betalingsfristens utløp oppfyller sine forpliktelser, plikter han straks å fraflytte leiligheten. Den misligholdende sameiers seksjon skal i så fall selges på tvangsauksjon, jfr. sameierloven av 18.6.1965, § 15. Det samme gjelder om sameieren vesentlig misligholder sine plikter.

4. De enkelte sameiere hefter ikke for hverandres gjeld. Ikke tinglyst
Den enkelte leilighets eier gir avkall på eventuell forkjøpsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst som man måtte ha efter norsk rett i forhold til de øvrige sameiere.

5. ~~Ved enhver overdragelse skal melding sendes til styret~~ og det samme gjelder ved eventuell fremleie. Styrets godkjennelse kreves, men styret har ikke anledning til å nekte overdragelse eller fremleie uten på særlig grunnlag, som må hefte ved kjøpers eller fremleiers forhold.
Fremleietillatelse kan bare gis for et begrenset tidsrom og ikke for lengere tid enn 2 år ad gangen.
~~Ved praktisering av godkjenningsforbeholdet skal styret spesielt ha hensynet til beboernes trivsel for øyet.~~ Ikke tinglyst

- 3 -

6. ~~Til vedtektsendring kreves 2/3 flertall blant de fremmøtte på sameiermøte.~~ Ikke lenger

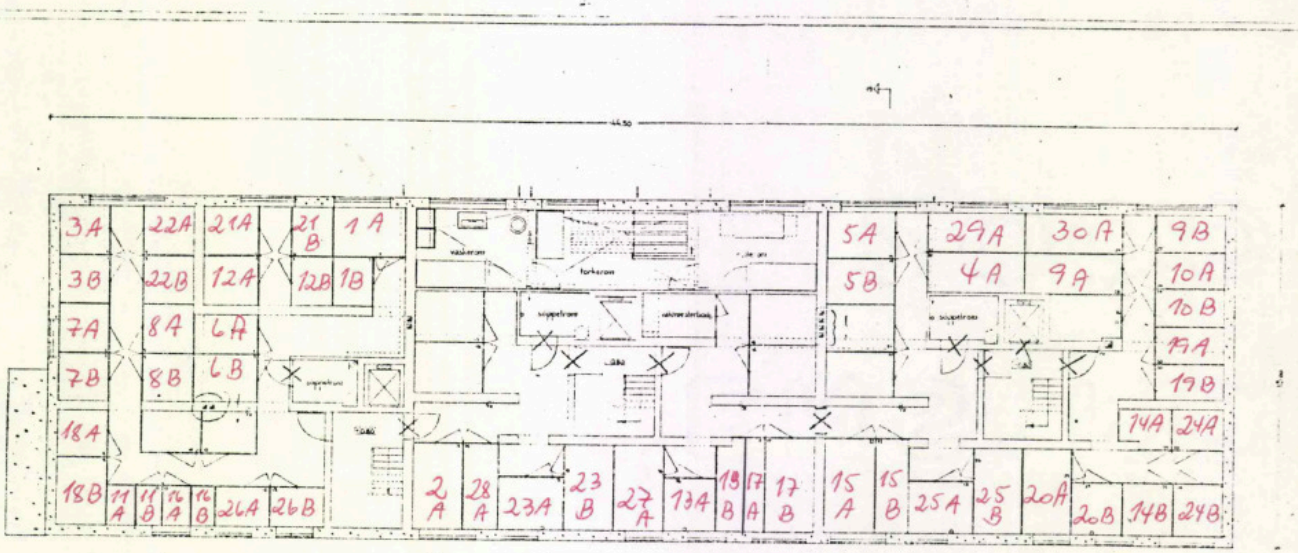
Oslo, den 29. april 1976

A/S Det nye Gabelsgate 1 b
under avvikling

Ole Miøen Else Jansen Kjell-T. Kristiansen

Ref gjennomført: Berit Kendiksen
advokat

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/508435/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-05 14:51



⅛ Det nye Gabelsgate 1B.

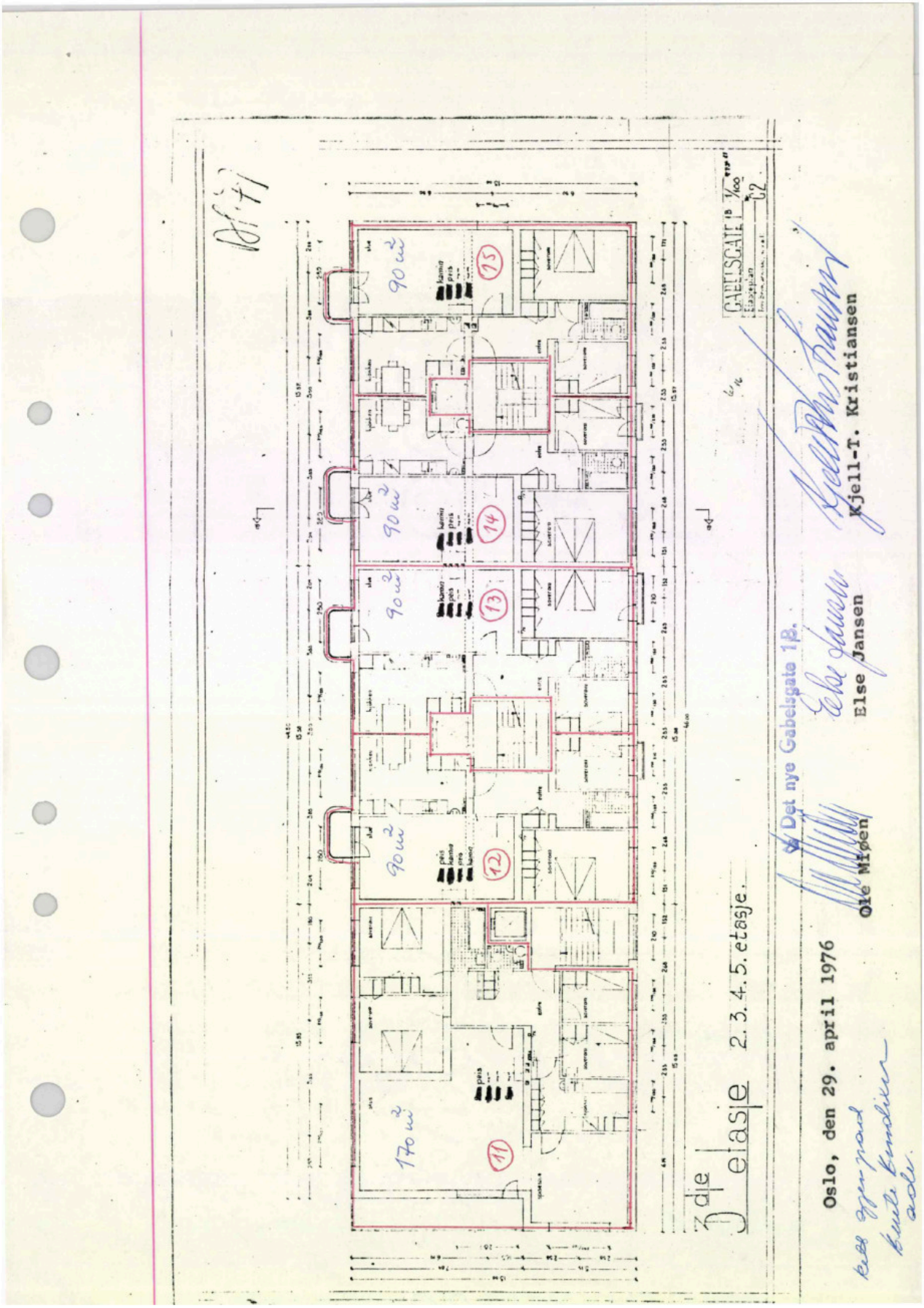
Oslo, den 29. april 1976

Ole Miøen

Else Jansen

Kjell-T. Kristiansen

Ref. ogsaa: Beate Lundeby adv.

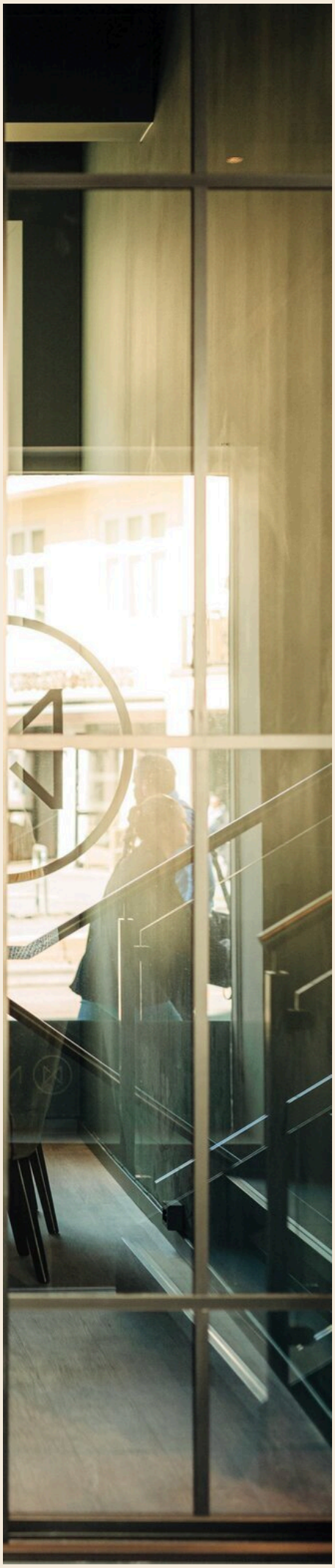

GABELSGATE 1B
Det nye Gabelsgate 1B.
Oslo, den 29. april 1976
Else Jansen
Kjell-T. Kristiansen
Ole Mjøen
3die etasje 2.3.4.5.etasje.
90 m²
170 m²

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0178/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gabels gate 1C 0272 OSLO
Matrikkel: Gnr 211, bnr 99, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Fredrik Langsø

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
f.langso@nordvikbolig.no
913 99 834