NORDVIK

Gabels gate 4B

1 soverom | 56 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Gabels gate 4B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
13	Om boligen
23	Nabolagsprofil
24	Tilstandsrapport
41	Egenerklæringsskjema
48	Andre vedlegg
82	Vedlegg
102	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
105	Forbrukerinformasjon om budgivning
106	Budskjema

Salgsoppgave produsert 01.07.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker og romslig 2-roms topp- og hjørneleilighet beliggende i rolig gate - Fyring og bredbånd inkl. - Ingen dok.avgift

Prisantydning	**5 650 000,-**
Omkostninger	**16 707,-**
Totalpris	**5 992 673,-**
Fellesgjeld	**325 966,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 983,-**
BRA-i	**56 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1926**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

Velkommen til Gables gate 4B!

En romslig og innbydende 2 romsleilighet med flott beliggenhet i 5. etasje i en klassisk og representativ bygård fra 1926. Som topp og hjørneleilighet har boligen lite innsyn og rikelig med naturlig lys. Her kan du flytte rett inn. Leiligheten holder en god standard og fremstår lys og tidsriktig med moderne materialvalg. Planløsningen er praktisk og består av entré med garderobe, separat kjøkken, stue, bad og soverom.

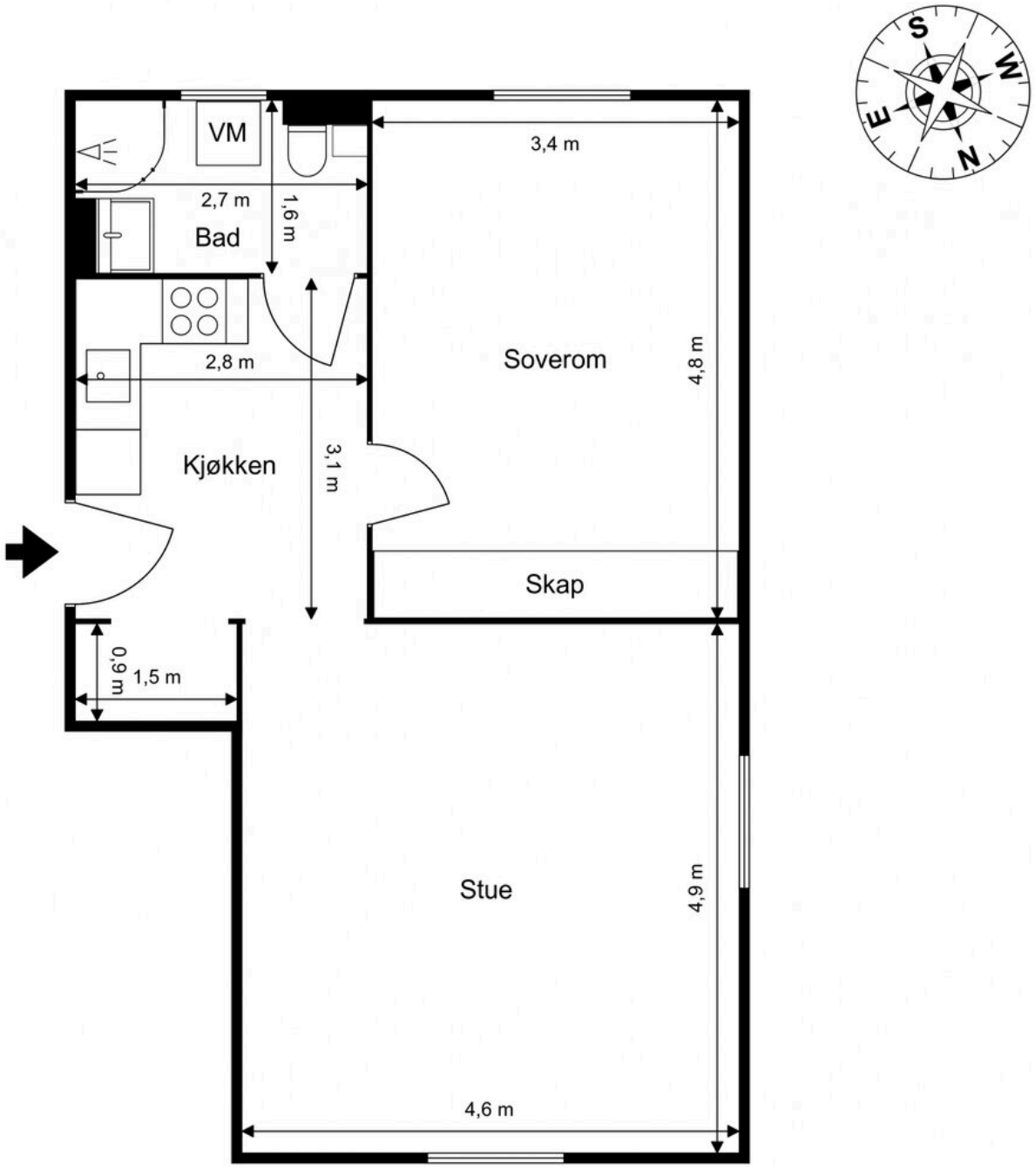
Boligen har en svært sentral og attraktiv beliggenhet på Skillebekk. Området er rolig og tilbaketrukket, samtidig som du har kort vei til et bredt utvalg av butikker, serveringssteder, kollektivtransport og øvrige servicetilbud.

- Fyring og internett inkl. i felleskost
- Vinduer fra 2022
- Ingen forkjøpsrett
- God takhøyde
- Sentralt

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 60 kvm

Gabels gate 4B
5. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.


















LG
2in1





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
5-0360/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Dennis Sagen

Kjøpesum og omkostninger
5 650 000,- (Prisantydning)
325 966,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 975 966,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
3 986,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
12 721,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
16 707,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
26 207,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 992 673,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 002 173,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1926

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer

BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 60 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 56 kvm.
Total BRA: 56 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 1 kvm.
Total BRA: 1 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Gulvflaten på loftsboden er ca. 5 m².
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten inneholder Stue, kjøkken, bad og soverom.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 1 kvm og en loftsleilighet på 3 kvm (Gulvflaten på loftsboden er ca. 5 kvm).

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

Standard
Entre:
Entréen har tilknytning til en praktisk nisje med god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko.

Stue:
Pen stue med god plass til sofa og annet møblement. Som topp og hjørneleilighet har boligen lite innsyn og rikelig med naturlig lys fra flere himmelretninger. Rommet har en generøs takhøyde på 2,86 meter. Det er også god plass til et spisebord. Perfekt for hyggelig måltider med venner og familie.

Kjøkken:

Separat kjøkken med kjøkkeninnredning med glatte, laminerte fronter og laminert benkeplate med overliggende oppvaskkum og ett greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Integrerte hvitevarer består av kjøl/fryseskap, platetopp og stekeovn.

Bad:
Tidløst bad med fliser på gulv og vegger. Himlingen har malt overflate med downlights, og badet er utstyrt med gulvvarme. Badet har rørfordelingsskap, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, innfellbare dusjdører, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri fra Hansgrohe.

Soverom:
Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og annet møblement. Rommet har en stor skyvedørsgarderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter for klær og andre artikler.

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/.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier pusset opp baderom med nye påstøpte varmekabler og fliser. Jobb utført i 2019 av M-Tek AS. Dokumentasjon foreligger i tidligere prospekt.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad fra 2011 utført av tidligere eier. Jobb utført av selskap Wit AS. Informasjon funnet i prospekt fra 2019.

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?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aksjelaget har skiftet tak i 2017 og pipeløp ble rehabilitert i 2015.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja
- Beskriv: Aksjelaget byttet oljefyr ut til moderne bergvarmeanlegg i 2018.

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: Utskiftning av alle vinduer og balkongdører i 2022. Arbeid utført av Byggsørvis Welin AS i regi av aksjelaget.

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: To leiligheter i samme etasje hadde veggdyr i 2025. Dette ble håndtert av Pelias AS og er ferdigstilt og kontrollert. Anticimex har vært på kontroll i denne leiligheten i både 2025 og 2026, uten funn av skadedyr.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja.
- Oppgi type rapport og årstall: Det er utført tilstandsrapport 24.06.26 av Supertakst AS ved Mathias Walla Brandshaug.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja.
- Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave / prospekt fra tidligere salg av leiligheten utført av Sem & Johnsen.

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

Bygningssakkyndig
Mathias Walla Brandshaug

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse

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

- Leilighet er oppført i én etasje.
- Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein.
- Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset.
- Taket er et saltak og er tekket med teglstein.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.
- Vinduer med 2-lags isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Vinduer og dører:
- Det er flere vinduer som subber i karm/mekanismen som gjør at de er vanskelige å lukke.

Etasjeskille og gulv på grunn:
- Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 20 mm.
- Ved enkel nivellering i soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 25 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 25 mm.
- Nivåforskjell mellom kjøkken og soverom på 35 mm.

Kjøkken (Avtrekk):
- Kullfiltervifte uten avtrekk til det fri gir redusert bortledning av fuktig luft og kan medføre økt risiko for kondens og fuktbelastning i kjøkkenet.

Vannledninger:
- Iht tidligere prospekt er røranlegg leiligheten er fra 2011 når badet og kjøkkenet sist ble tatt.
- Fordelerskap er over himlingen på badet og gir ikke tilstrekkelig tilgang.
- Hovedstoppekran antas å være i fordelerskap men siden dette ikke er kontrollert er plasseringen ukjent.
- Det er ikke montert tettemuffer på vannrør til kjøkkenet. Dette gjør at ved en eventuell lekkasje på disse rørene har mulighet til å renne ut på kjøkkenet.

Varmtvannsbereder:
- Berederen er plassert over himlingen på badet, og mangler lekkasjesikring. Ved eventuell lekkasje fra berederen vil himling og elektrisk anlegg over taket ta skade.
- En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15-30 år, mens den anbefalte brukstiden ligger på 20 år.
-Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det er ikke tilstrekkelig tilluft til rommet og ventilasjonen vil bli begrenset av dette.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

Våtrom:
- Det registreres sprekker i fliser. Forholdet kan indikere bevegelser i underlaget eller svikt i oppbyggingen bak flisene. Sprekkdannelser kan også være et tegn på fuktpåvirkning eller oppfukting i underliggende konstruksjoner.
- Alderen på membran, tettesjikt tilsier økt risiko for svikt. Det er ikke registrert avvik nå, men behov for tiltak må påregnes på sikt.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Bad (Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)):
- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Brannslukkingsapparatet er fra 2012 og det anbefales å kjøpe nytt.

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

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

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
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.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren varme (radiator).

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7 905 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 4 983,- pr. mnd.
Inkluderer: Fyring, styrehonorar, andre personalkostnader, avskrivninger, kommunale avgifter, vedlikehold, kollektiv avtale tv/bredbånd, driftskostnader, honorarer, forsikring og andre kostnader

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

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 675 347,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 701 388,- 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.

Formuesverdi
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.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Gabelsgate Fælleskjøkkenhus har organisasjonsnummer 930 472 972 og består av 34 leiligheter.
Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Eiendomsdrift AS.

- Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan eie aksjer i selskapet
- En av beboerne (Hans) er vaktmester for gården
- Det arrangeres dugnad årlig

Informasjon fra styret gitt i e-post (02.07.2026):

Er det noen planer i aksjelaget? Vil dette evt. påvirke felleskostnader/fellesgjeld?
- Ja det er i planlegging utbedring av gårdens soilrør (strømping) samt noen mindre prosjekter som utbedring av snøfangere/rassikring fra tak, samt noe installasjoner av ekstra røykvarslere til sentralanlegget samt noe arbeid med elektrisk. Det er foreløpig ikke avklart hvorvidt dette medfører ytterligere økning av husleie utover den årlige indeksregulering. Gården indeksregulerer husleien hvert år, senest april i år.

Er det noen tvister som vi burde ha kjennskap til?
- Det pågår en teknisk fuktsak i en leilighet. Forsikring vurderer utbetaling i stedet for å sluttføre utbedring. Saken er ikke avklart, og det er per nå ikke vedtatt noen kostnader, men det kan potensielt bli en økonomisk

konsekvens for gården avhengig av endelig rapport og videre prosess.

Vedlikeholdshistorikk:
- Nye vinduer 2022
- Rørfornying
- Sykkelboden er pusset opp i 2022
- Elektriske låser ble installert i gårdens dører i fellesareal i 2019
- Utskiftning av oljefyr til moderne bergvarmeanlegg i 2018
- Installert bergvarmeanlegg i 2017/2018
- Tak ble skiftet i 2017/18, samt utbedring av et soilrør i 2016
- Pipeløpene i gården ble rehabilitert i 2015
- Brannvarslingsanlegg ble montert i 2006
- Gårdens utvendige flater ble behandlet i 2003

Det er to næringslokaler i underetasjen, samt en tilhørende parkeringsplass som eies av sameiet. Disse lokalene leies av La Familia Restaurant som produserer latin amerikanske spesialiteter er vår nye leietaker i kjøkkenet og Tho Design som designer, syr og produserer sine egne klassiske damekolleksjoner og jevnlig inviterer til utsalg. De betaler en leie på 319 362 pr. år til sameiet. Dette gir en god økonomi i gården, og har åpnet for muligheten for å gjøre rasjonelle investeringer i bygningsmassen, uten å øke felleskostnadene betydelig.

Forretningsfører
Enqvist Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. 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.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 325 966,-pr. 29.06.2026

Lån refininasiert i 2018 og 2022:
Lån nr.8398.72.19532 i Handelsbanken pålydende kr 13 000 000,- (per 21.12.2022),-.
Lånet er et annuitetslån med nominell rente 6,100 % p.a, effektiv rente 6,280 % p.a.
Restgjeld pr. 29.06.26 er kr 12 032 240,-.
Lånet innfris 2047.
Lånet ble tatt opp for å refinansierere gammelt lån, samt økt for å finansiere rørfornying av hovedrør under huset og ut til offentlig rør i gaten, innstallere fettutskiller i uteleielokale, utskifting av vinduer, samt utkjøp av tidligere leietaker i lokalet som AS'et eier.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 29 658,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 547 697,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Husdyrhold må forelegges styret for godkjenning. Hunder må alltid holdes i bånd inne i gården og i egen hage. Eiere må passe godt på hundene, og utvise hensyn med tanke på andre beboere.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 66158241

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 907 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

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

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

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

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

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

God tilgang til offentlig kommunikasjon via buss og trikk med hyppige avganger. Nærmeste trikkestopp er i Skillebekk med trikk nr. 13, kun et par hundre meter fra leiligheten. Solli plass ligger like i nærheten og er et knutepunkt for en rekke ulike buss- og trikkeruter. T-bane, tog og flytog finner du på Nationaltheatret Stasjon. Det er også god tilgang på bysykler og el-sparkesykler i nærområdet.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 11.09.1925. 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 forelligger ferdigattest for rehabilitering av skorsteiner datert 26.04.2016.

Det foreligger ferdigattest for innstallering av brannvarslingsanlegg datert 19.07.2006.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht. reguleringsbestemmelse S-1949. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i nærområdet:

Svoldergata 9 - bruksendring av underetasje til bolig og galleri
Saksnummer: 202509978

Gabels gate 1 - mulig ulovlig oppdeling av boenheter og installasjon av brannalarmanlegg
Saksnummer: 202505719

Gabels gate 1 - installasjon av trappeheis
Saksnummer: 202512749

Terningbekk 2 - mulig ulovlige forhold
Saksnummer: 202506271

Terningbekk 2 - oppdeling av eksisterende boenhet og bruksendring av kjeller til bolig
Saksnummer: 202601974

Terningbekk 2 - mulig ulovlig ombygging av leilighet
Saksnummer: 202505313

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

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:

301/211/101:
06.05.1890 - Dokumentnr: 990616 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg

08.01.1927 - Dokumentnr: 920971 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

31.03.1928 - Dokumentnr: 920970 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. kjøkken

21.10.1967 - Dokumentnr: 519642 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

06.05.1890 - Dokumentnr: 900070 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA DRAMMENSVEIEN 70B - UTGÅTT

Legalpant
Boligaksjeselskapet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen.

Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler

stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,50% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 000,-

Utlegg:
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 456,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 200,-

Samlet skal selger betale kr. 100 435,- 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. 3 625,-.

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 27. juli 2026

Ansvarlig megler
Thomas Kiligitto, Eiendomsmegler MNEF / Partner /
Salgsleder / MBA
Tlf. 47646439

Megler 2
Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmegler
Tlf. 90259487

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

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

Gabels gate 4B

Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 307 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	15 min 1.2 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	24 min 2 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	12 min 0.9 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	12 min 0.9 km

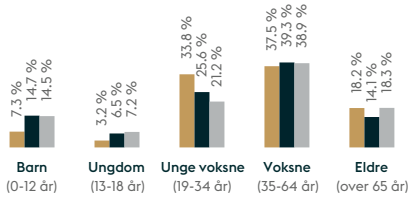
Offentlig transport

Skillebekk Linje 13	3 min 0.2 km
Filipstad Linje VY66, NW192	8 min 0.6 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	19 min 1.7 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 4.6 km

Barnehager

Portnerboligen naturbarnehage ... 27 barn	5 min 0.3 km
Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 ... 122 barn	5 min 0.4 km
Tusindhuus barnehage (0-2 år) 35 barn	5 min 0.4 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	10 min
Trafotaket streetbasketanlegg	10 min
SATS Solli plass	9 min
Studio Jobbsprek	14 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Gabels gate 4B
0272 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1926
BRA:	60 m^2
BRA-i:	56 m^2
Rapportdato:	24.6.2026 (Gyldig til 24.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	6	10	0	2

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: 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
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal 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 særlig tunge 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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Det er flere vinduer som subber i karm/mekanismen som gjør at de er vanskelige å lukke.
Etasjeskille og gulv på grunn	- Det er registrert skjevheter i rom eller høydeforskjeller mellom rom: lokal høydeforskjell innenfor 2 meter over >15 mm, nivåforskjell mellom rom over >25 mm
Kjøkken - Trekk	- Det er registrert avvik på avtrekk: omluftsvifte uten avtrekk til det fri
Vannledninger	- Ufagmessig utførelse på synlige vannledninger: mangler tettemuffer på varerør til kjøkkenet.
Varmtvannsbereder	- Det er mangelfull lekkasjesikring.
Våtrom - Overflate vegg/himling	- Det er registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis: riss/sprekker i flis
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- Membran/tettesjikt har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader: membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom - Sanitærutstyr	- Det er manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne: ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
Våtrom - Ventilasjon	- Romet har ikke tilstrekkelig med tilluft.
Våtrom - Dokumentasjon	- Det er manglende framlagt dokumentasjon: dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	-Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette ikke gjennomførbart, alle vegger er masive.

Lovlighet / HMS

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år	
Brannslukkingsapparatet er fra 2012 og det anbefales å kjøpe nytt.	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.6.2026

Rapportdato
24.6.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Dennis Golten Sagen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Mathias Walla Brandshaug**
Firma: **FIDENS AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **IF Forsikring**

Telefon: **45276275**
Epost: **mwb@ktaksering.no**
Adresse: **Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**



Informasjon om boligen

Adresse: **Gabels gate 4B, 0272 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	211	Bruksnr:	101	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1926**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med teglstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	**56**	**56** Romfordeling: Stue, kjøkken, bad og soverom.	**0**	**0**	**0**
Loft	**3**	**0**	**3** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Kjeller	**1**	**0**	**1** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**60**	**56**	**4**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Gulvflaten på loftsboden er ca. 5 m².

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.
Innerdører i hvit malt utførelse.
Entrédør i brannklassifisering B30.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Vinduer er fra 2022.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Vinduer med 2-lags glass. Vinduer er fra 2022.
Innerdører i hvit malt utførelse.
Entrédør i brannklassifisering B30.

Det er flere vinduer som subber i karm/mekanismen som gjør at de er vanskelige å lukke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vedlikehold og utbedring av vinduene for å opprettholde funksjon, redusere slitasje og forlenge levetiden.

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

Type	**Trebjelkelag**
Er det foretatt skjevhetsmålinger og kontroll av høydeforskjell mellom rom?	**Ja**

Resultat skjevhetsmåling

Soverom 25/25 mm.
Stue 20/20mm.
Nivåforskjell mellom kjøkken og soverom på 35 mm.

Er det registrert skjevheter i rom eller nivåforskjeller mellom rom som tilsier TG2 / TG3?	**Ja**

Observerte avvik:

- Lokal høydeforskjell innenfor 2 meter over >15 mm
- Nivåforskjell mellom rom over >25 mm

Er det sprekker mellom gulv og gulvlister?	**Nei**
Er det rystelser eller nedbøyning i gulvet ved hard gange?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 20 mm.
Ved enkel nivellering i soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 25 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 25 mm.
Nivåforskjell mellom kjøkken og soverom på 35 mm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.

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

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

6.3 Kjøkken TG-2

Beskrivelse

Parkett på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, platetopp og stekovn.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning **TG-1**

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk **TG-2**

Kullfiltervifte uten avtrekk til det fri gir redusert bortledning av fuktig luft og kan medføre økt risiko for kondens og fuktbelastning i kjøkkenet.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Ja**

Brannslukkingsapparatet er fra 2012 og det anbefales å kjøpe nytt.

6.5 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**

Synlig avløp i plast og hovedrør i støpejern.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Iht tidligere prospekt er røranlegg leiligheten er fra 2011 når badet og kjøkkenet sist ble tatt.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Nei**
Er det registrert ufagmessig utførelse på synlige avløpsledninger?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Synlig avløp i plast og hovedrør i støpejern.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.6 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Iht tidligere prospekt er røranlegg leiligheten er fra 2011 når badet og kjøkkenet sist ble tatt.

Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Ikke kontrollert**

Fordelerskap er over himlingen på badet og gir ikke tilstrekkelig tilgang.

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, skader eller trykkslag i vannrørene?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Er hovedstoppekran ikke lokalisert eller ikke lett tilgjengelig?	**Ikke kontrollert**

Hovedstoppekran antas å være i fordelerskap men siden dette ikke er kontrollert er plasseringen ukjent.

Er det registrert ufagmessig utførelse på synlige vannledninger?	**Ja**

Observerte avvik:
- Mangler tettemuffer på varerør til kjøkkenet.

Beskrivelse:
Det er ikke montert tettemuffer på vannrør til kjøkkenet. Dette gjør at ved en eventuell lekkasje på disse rørene har mulighet til å renne ut på kjøkkenet.

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Iht tidligere prospekt er røranlegg leiligheten er fra 2011 når badet og kjøkkenet sist ble tatt.
Fordelerskap er over himlingen på badet og gir ikke tilstrekkelig tilgang.
Hovedstoppekran antas å være i fordelerskap men siden dette ikke er kontrollert er plasseringen ukjent.
Det er ikke montert tettemuffer på vannrør til kjøkkenet. Dette gjør at ved en eventuell lekkasje på disse rørene har mulighet til å renne ut på kjøkkenet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å lokalisere, merke og sikre enkel tilgang til hovedstoppekranen. Eventuelle hindringer bør fjernes.
Det bør monteres tettemuffer på varerør på kjøkkenet.

6.7 Elektrisk



Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Har eier opplyst om at det elektriske anlegget er etablert etter 1.1.1999, eller at det er utført arbeider på et eldre elektrisk anlegg etter 1.1.1999?	**Ukjent**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på det opprinnelige anlegget fra byggeår eller arbeid utført på det.	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Ja**
Det er hull og/eller kabelinnføringer i inntak eller sikringsskap som mangler nippelinnføringer eller ikke er tettet med materiale beregnet for formålet.	
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Ikke besvart**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Ikke besvart**

Oppsummering

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på det opprinnelige anlegget fra byggeår eller arbeid utført på det.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.8 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter boremel eller utflygningshull i treverk?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Er det registrert mulige inntrekksveier for mus og rotter, eksempelvis manglende musebånd, åpne kloakk og andre avløpsledninger?	**Nei**

Oppsummering	**TG-1**

6.9 Vannbåren varme — TG-1

Type anlegg	**Radiatorer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ukjent**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering	**TG-1**
Tilstandsgraden er satt basert på visuell inspeksjon da alderen er ukjent. Det anbefales å innhente dokumentasjon for å fastsette alder på radiatorer og røranlegg.	

6.10 Varmesentral — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering	**TG-IU**
Felles bergvarmeanlegg. Anlegget er ikke lokalisert eller inspisert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.	

6.11 Varmtvannsbereder — TG-2

Plassering bereder	**Bad**
Fundament	**Over himling.**
Årstall	**2010.**
Størrelse	**110 liter.**

Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bereder er ikke lekkasjesikret

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Berederen er plassert over himlingen på badet, og mangler lekkasjesikring. Ved eventuell lekkasje fra berederen vil himling og elektrisk anlegg over taket ta skade.

En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15-30 år, mens den anbefalte brukstiden ligger på 20 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Automatisk vannstoppeventil med sensor ved bereder anbefales etablert.

6.12 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Oppsummering **TG-1**

6.13 Våtrom TG-2



Generell beskrivelse

Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med rørfordelingsskap, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, innfellbare dusjdører, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri fra Hansgrohe.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Badet er fra 2011 iht tidligere prospekt.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Nei**

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flis

Beskrivelse:
Det registreres sprekker i fliser. Forholdet kan indikere bevegelser i underlaget eller svikt i oppbyggingen bak flisene. Sprekkdannelser kan også være et tegn på fuktpåvirkning eller oppfukting i underliggende konstruksjoner.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Nei**
Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-2**

Det registreres sprekker i fliser. Forholdet kan indikere bevegelser i underlaget eller svikt i oppbyggingen bak flisene. Sprekkdannelser kan også være et tegn på fuktpåvirkning eller oppfukting i underliggende konstruksjoner.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**
Oppsummering overflate gulv	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Banemembran under flis med ukjent utførelse, Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Alderen på membran, tettesjikt tilsier økt risiko for svikt. Det er ikke registrert avvik nå, men behov for tiltak må påregnes på sikt.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Observerte avvik:

- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Beskrivelse:
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Oppsummering sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Oppsummering ventilasjon	TG-2
Det er ikke tilstrekkelig tilluft til rommet og ventilasjonen vil bli begrenset av dette.	

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt
Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette ikke gjennomførbart, alle vegger er masive.	

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU
Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	**TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Innvendig trapp
- Toalettrom

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Dennis Golten Sagen	9578-5998-4-3072392	2026-06-29 14:06:59

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
29. juni 2026

Oppdragsnummer
5-0360/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gabels gate 4B, 0272 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Dennis Sagen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. januar 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 66158241
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier pusset opp baderom med nye påstøpte varmekabler og fliser. Jobb utført i 2019 av M-Tek AS. Dokumentasjon foreligger i tidligere prospekt.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad fra 2011 utført av tidligere eier. Jobb utført av selskap Wit AS. Informasjon funnet i prospekt fra 2019.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aksjelaget har skiftet tak i 2017 og pipeløp ble rehabilitert i 2015.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Aksjelaget byttet oljefyr ut til moderne bergvarmeanlegg i 2018.

---

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: Utskiftning av alle vinduer og balkongdører i 2022. Arbeid utført av Byggsørvis Welin AS i regi av aksjelaget.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: To leiligheter i samme etasje hadde veggdyr i 2025. Dette ble håndtert av Pelias AS og er ferdigstilt og kontrollert. Anticimex har vært på kontroll i denne leiligheten i både 2025 og 2026, uten funn av skadedyr.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det er utført tilstandsrapport 24.06.26 av Supertakst AS ved Mathias Walla Brandshaug

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave / prospekt fra tidligere salg av leiligheten utført av Sem & Johnsen.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0360/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Dennis Golten Sagen	**2026-06-29**

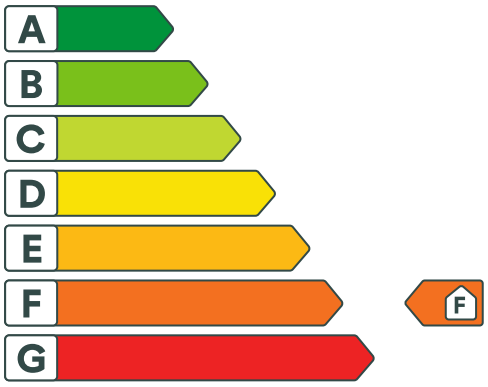
Identifikasjon

Dennis Golten Sagen

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



Adresse **Gabels gate 4B, 0272 OSLO**	
Dato for energimerking **30.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-318262**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80493223**
Gårdsnummer **211**	Bruksnummer **101**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0501**



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 **1926**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **56,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **56,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
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 **261,79 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **261,79 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **27 661 kWh**

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik St. Hanshaugen
Parken Eiendomsmegling AS
Waldemar Thranes gate 6 A
0171 OSLO

Att: Didrik Gundersen

Oslo, 29.06.2026

Deres ref: 5-0360/26
Vår ref: 444-1-20501
Eiendommens navn: AS Gabelsgate Fælleskjøkkenhus
gnr 211 bnr 101 iOSLO kommune
Adresse: Gabelsgate 4 B, 0272 OSLO
Org. nr.: 930472972
Selger: Sagen, Dennis Golten

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 66158241

Restanser pr. d.d.	kr	0,00	
Månedlige kostnader:			
Bredbånd	kr	299,00	
Andel felleskostnader	kr	4 684,00	
Andel felleskostnader	kr	0,00	
Totalt	**kr**	**4 983,00**	**pr. mnd**.

Fellesutgiftene omfatter kommunale avgifter, forsikring, trappevask, forretningsførsel, vaktmester, felles oppvarming m.m.

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

Behov for vedlikeholdsarbeider og oppgradering av bygning, samt endringer i

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO
Foretaksnr. 991 398 805

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/

lånevilkår, herunder renteendringer, vil kunne medføre at månedlige fellesutgifter endres.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Lån:
Lån refininasiert i 2018 og 2022:
Lån nr.8398.72.19532 i Handelsbanken pålydende kr 13 000 000,- (per 21.12.2022),-.
Lånet er et annuitetslån med nominell rente 6,100 % p.a, effektiv rente 6,280 % p.a.
Restgjeld pr. 29.06.26 er kr 12 032 240,-.
Lånet innfris 2047.
Lånet ble tatt opp for å refinansierere gammelt lån, samt økt for å finansiere rørfornying av hovedrør under huset og ut til offentlig rør i gaten, innstallere fettutskiller i uteleielokale, utskifting av vinduer, samt utkjøp av tidligere leietaker i lokalet som AS'et eier.

Ligningstall pr. 31.12.2025 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr	29 658,00
Andel gjeld:	kr	330 704,00

Andel gjeld pr d.d. kr 325 966,00

Vi gjør oppmerksom på den nye loven om eiendomsskatt. Se veiledning på:
http://www.skatteetaten.no/nn/Person/Sjolvmelding/Tema-og-fradrag/bustad/Kommunal-eigedomsskatt-/eigedomsskatt---burettslag-og-bustadaksjeselskap/

Aksjenr.:	**2008-2106 (20501)**
Pålydende:	**125,00 pr. aksje**
Partialobligasjon:	**0**
Pålydende:	**0,00**
Leilighetsnr.:	**444-1-20501**
Aksjeboenhetsnr.:	**00031**
Bolignr.:	**H0501**

Noterte heftelser/pantattest:

Prioritet:	Panthaver:
1	AS Gabelsgate Fælleskjøkkenhus
2	Storebrand Bank ASA

Aksjebrevet er etter bestemmelsene i den nye aksjelovs kapittel 4 – (se spesielt § 4-10 og § 4-8.) gjort om til aksjebevis.

Aksjebevis blir sendt til de nye eierne, samt til den, eller de kredittinstitusjoner som begjærer pant i aksjene.
Det bekreftes at aksjebeviset kan pantsettes etter reglene i Pantelovens § 3-1, og pantenotering vil kunne skje hos oss på begjæring.

Eventuelle påbud/pålegg:
Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres direkte mellom selger og kjøper. Vennligst gjør også kjøper/selger oppmerksom på at kjøper ikke skal benytte selgers fakturaer men avvente betaling til han/hun får fakturaer herfra.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).
Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

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

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

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

For at vi skal kunne foreta eierskiftet/transporten av aksjene må vi få tilsendt en signert transporterklæring, eventuelt kopi av kontrakten dersom det er tatt inn i den.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr	kr 6 725- inkl. mva.
Transportgebyr	kr 2 496,- inkl. mva.
Noteringsgebyr	kr 3 986,- inkl. mva. pr. pant
Eierskiftegebyr til boligselskapet	kr 2 500,00
Skiltgebyr	kr 1 000,00

Gebyrene blir fakturert.
Dersom leiligheten ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om leiligheten og våre gebyr.

Styrets leder:
Torkel Nilssen
Mobil: 95462036
E-post: gabelsgate4@gmail.com

Diverse informasjon:
Nye aksjonærer skal godkjennes av styret. Megler må selv innhente slik godkjenning direkte fra styret, se kontaktinfo ovenfor.
Kopi av godkjenning sendes eierskifte@enqvist.no
Kun fysiske personer kan eie aksjer.

AS Gabelsgate Fælleskjøkkenhus eier et næringslokale som leies ut til et cateringsselskap.

Nøkkelbrikker/lås:
Det er i sin tid utdelt 3 nøkkelbrikker til hver leilighet. Dersom eier har mistet/mister noen brikker må eier omgående slette og bestille nye. Dette er eiers ansvar. Nye brikker bestilles slik at kjøper får 3 nøkkelbrikker ved overlevering.
Leverandør er Oslo Låsservice.
Se informasjon i eget skriv.

Ved utleie og bruksoverlating, skal styret kontaktes, og ved all utleie og ønsket dyrehold skal det søkes styret. Regler for utleie er angitt i vedtektene og borettslagsloven.

Gebyr ved fremleie:
Årlig fremleiegebyr kr. 2 000,-
Skifte av fremleietager kr. 2 500,-

AS Gabelsgate Fælleskjøkkenhus er en snart 100 år gammel gård som er godt vedlikeholdt og fremstår representativ på Skillebekk.

Vedlikeholds historikk:

- Utvendig og innvendig fasade males, pusses og vedlikeholdes kontinuerlig ved slitasje. Senest ble inngangsdører malt i 2026, lamper over inngang A og B totalrehabilitert 2025.
- Gårdens utvendige flater ble hovedsakelig malt i 2003.
- Uteområder vedlikeholdes årlig, vesentlige oppgraderinger i 2022-24.
- Nye hovedsikringer i fellesskap i kjeller, 2024.
- Oppgradering av utleiearealer i kjeller 2023.
- Nedkjørsel bakgård ble asfaltert i 2023.
- Fellesrom i kjeller pusset opp i 2022/23. Nytt treningsrom ble installert og fult utstyrt. Oppgradering av sykkelbod og vaktmesterbod.
- Alle lamper i gårdens fellesarealer har gått over til LED og flere soner har sensorstyrte brytere.
- Nye vinduer ble installert i samtlige leiligheter i 2022.
- Soilrør i gårdens bunnstamme ble rehabilitert med strømping i 2022.
- Utskifting av bredbåndsfiber og hardware i hele gården i 2024.
- Fettutskiller til næringsseksjonen ble installert i 2024.
- Taket i gården ble totalfornyet i 2017.
- Elektroniske låser med brikker ble installert i gårdens fellesarealer 2022.
- Utskifting av oljefyr til moderne bergvarmeanlegg i 2018.
- Gårdens pipeløp ble rehabilitert i 2015.
- Brann- og Redningsetaten gjennomførte tilsyn av gården 2015 og gården tiltak ble gjennomført blant annet forsegling av gårdens matheisluker.

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO
Foretaksnr. 991 398 805

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/

- Brannvarslingsanlegg fra Siemens ble montert i 2006.
- Balkonger og brannbalkonger ble rehabilitert i 2016.

Ved salg av aksjeleilighet er det eier selv som må sørge for å dokumentere (kopi av kjøpekontrakten) og melde dette inn til skattemyndighetene.

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styrets leder

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO
Foretaksnr. 991 398 805

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/



ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Til aksjonærene i AS Gabelsgate Fælleskjøkkenhus

Vedlagt følger innkalling til ordinær generalforsamling 2026.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2025 og budsjett for 2026. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinær generalforsamling.

Alle aksjonærer har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett. Hver aksjonær har én stemme per aksje. Andelseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Aksjonærene kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, hashi@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder aksjonærens navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra aksjonærens e-post.

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

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av leilighet _____ i AS Gabelsgate Fælleskjøkkenhus gir herved:

……..……..
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinær generalforsamling 04.06.2026.

....., den ...../ 2026

.....
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

.....
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

INNKALLING TIL ORDINÆRT GENERALFORSAMLING I AS Gabelsgate Fælleskjøkkenhus

Tid: 04.06.2026 kl.19:00
Sted: Bar 100, Munkedamsveien 100, 0270 Oslo

Konstituering

- Registering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 aksjonær til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- Valg av tellekorps

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2025
2. Årsregnskap 2025. Revisjonsberetningen ettersendes
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2025
4. Budsjett 2026, herunder fastsettelse av felleskostnader
5. Valg

Oslo, 26.05.2026
på vegne av styret i AS Gabelsgate Fælleskjøkkenhus

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap 2025. Revisjonsberetning ettersendes
- Budsjett 2026

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2025

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Torkel Nilssen
Styremedlem	Caroline Borchgrevink Lorentzen
Styremedlem	Kristin Otter Rønnevig

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Hassan Yusuf Hashi.

Boligaksjeselskapets revisor er BDO AS.

3. GENERELT OM BOLIGAKSJESELSKAPET

Boligaksjeselskapet består av 34 boliger og 2 utleielokaler i underetasjen.

AS Gabelsgate Fælleskjøkkenhus er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 930472972 og ligger i Oslo. Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av aksjeloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for aksjonærene.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 66158241.
Den enkelte aksjonær bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

HMS

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

Brannsikringsutstyr

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

4. EIERSKIFTER
Aksjer tilhørende 3 boliger har skiftet eier i 2025.

5. STYRETS ARBEID I 2025
Styret har hatt jevnlig møter og kontakt igjennom 2025.

Året var preget veggdyrsituasjonen som startet i 2024. Dette arbeidet tok oss hele 2025 og preget først og fremst leiligheter i B oppgangen. Dette har vært en stor påkjenning for gårdens beboere. Pelias har vært kontinuerlig involvert med oppfølging av berørte leiligheter. Selv om gården er klarert og fri for veggdyr er det avtalt med forsikringselskap og Pelias at de gjennomfører preventiv oppfølging ut året av den mest utsatte leilighet for å sørge for at det ikke blir tilbakevendende. Det henstilles til samtlige beboere at ved den minste mistanke om veggdyr kontakter styret umiddelbart slik at Pelias kan avklare. Styret ønsker samtidig å takke samtlige beboere for at de eksemplarisk gjennomførte de tiltak som har vært nødvendige.

Det ble som vanlig gjennomført dugnad i gården på våren samt minidugnad på høsten. Vi anbefaler eiere om delta på dugnad da det er en god måte å bli kjent med sine naboer og det er hyggelig sosialt hvor blant annet vår leietaker i kjeller kjøkkenet stiller med smaksprøver. Vi er heldige og bor i en veldig fin gård med beplantet forhage og bakhage og fellesområder som trimrom i kjelleren. Det er samtidig viktig å minne gårdens beboere om å ikke hensette ting i gårdens fellesområder på loft og i kjeller.

Årets generalforsamling ble gjennomført i kjellerlokalet til den den lokale baren og restauranten som stilte med tapas til de fremmøtte. Det vil i år også bli gjennomført på L'Atellier.

Siemens gjennomfører sin årlige kontroll av sentralvarsler anlegget i gården. Hver enkelt leilighet har avanserte røyk detektorer i leiligheten. Dette er et sentralanlegg som varsler lokalt i gården ved røykutvikling og branntilløp. I nedgang til kjelleren i B-oppgangen er varslingstavlen. Det er viktig at alle beboere gjør seg kjent med denne og samtidig kjenner sine rømningsveier: hoved trapp, brannbalkonger, noen leiligheter har tilgang til branntrapper i A og B, evakuering via loft mellom A og B. I tillegg til sentralanlegget skal samtlige leiligheter ha egen røykvarsler på soverom, slukningsapparat, samt boks med brannteppe. Det anbefales også å installere komfyrvakt på kjøkken. Slukningsapparat går ut på dato og det ble gjennomført kontroll av apparater og byttet ut de som var ut på dato.

Sentralvarmeanlegget vårt er moderne bergvarme anlegg og sørger for god og stabil varme igjennom høst, vinter og vår. Det gjennomføres årlig service på anlegget.

Dører i fellesområder, inngangsparti, loft og kjeller er utstyrt med nøkkelbrikker som årlig vedlikeholdes av Oslo Låsservice. Hver enkelt leilighet skal påse å ha sine tre nøkkelbrikker. Ved tap av brikke skal den slettes i systemet og ny brikke bestilles.

Vår hyggelige vaskehjelp Anna sørger for å holde trappeoppgang og fellesområder rent. Anna har vært vår faste vaskehjelp i veldig mange år og gjør jobben med et smil, hils gjerne på Anna hvis du ser hun.

Vår vaktmester er Hans som selv bor i gården. Hans gjør sitt arbeide med et smil. Han steller i hage og gjør forfallent arbeid i gården og koordinerer ofte arbeider med elektrikere etc.

Våre to leietakere i kjelleren sørger for en god inntektskilde til gården. Våre leietakere er:

- La Familia Restaurant som produserer latin amerikanske spesialiteter er vår nye leietaker i kjøkkenet. Det er mulig for gårdens beboere å bestille mat fra Guillermo.
- Tho Design som designer, syr og produserer sine egne klassiske damekolleksjoner og jevnlig inviterer til utsalg.

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Grunnet den økonomiske situasjonen i gården har det sittende styrets viktigste arbeid vært å sikre trygg økonomisk styring. Dessverre hjelper ikke renten oss i nåværende stund. Det betyr at vi kontinuerlig må vekte hvilke vedlikeholdsarbeid som er høyst nødvendig og hvilke vi kan utsette. Ved å utsette sparer vi opp midler til å kunne gjennomføre de vedlikeholdsprosjekt som er nødvendige på en mer forsvarlig økonomisk måte. Gården justerer husleien hvert år i henhold til konsumprisindeksen. Denne prisøkning er en refleksjon av økte priser på varer og tjenester og derav kostnadene vi har i driften av gården.

Inngangspartiet til A oppgangen ble reparert og utelamper foran A og B ble restaurert og gir et flott inngangsparti til gården.

Mange av gårdens leiligheter har eldre våtrom og det er viktig at den enkelte leilighet rensker sine sluk jevnlig og påser at våtrom er i god teknisk stand. Det er flere leiligheter i gården som har hatt uforutsette hendelser med våtrom igjennom året.

Denne sommeren og høsten vil følgende vedlikeholdsarbeid gjennomføres:

- Utbedring av is- og snørasfare på taket.
- Oppgradering av flere sentralvarslere og detektorer i gården.
- Det vurderes også behovet for ytterligere oppgradering av aldrende elektriske installasjoner i trappeoppganger.

Av større vedlikeholdsarbeider er veldig mye gjennomført de siste 10+ år. Vi har fortsatt utbedring av gårdens soilrør som må gjennomføres. Dette krever at vi har både egenkapital og anledning til å ta opp ytterligere lån i gårdselskapet gitt den eksisterende gjeldsgrad. Det vektes derfor når dette skal gjennomføres.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2026

Styret har utarbeidet budsjett for boligaksjeselskapet for 2026. Budsjettet forutsetter uendrede felleskostnader.

Oslo, den 26.05.2026
Styret i AS Gabelsgate Fælleskjøkkenhus

Resultatregnskap

AS Gabelsgate Fælleskjøkkenhus

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		1 944 668	1 944 666	1 864 608
Andre inntekter	2	458 942	474 962	451 135
Sum driftsinntekter		**2 403 610**	**2 419 628**	**2 315 743**
Styrehonorar		90 000	90 000	60 000
Andre personalkostnader	3	61 772	69 061	59 005
Avskrivninger		95 889	68 200	68 167
Kommunale avgifter		309 708	318 661	285 734
Vedlikehold	4	77 613	171 500	290 070
Kollektiv avtale TV/bredbånd		129 517	140 000	138 834
Driftskostnader	5	144 088	223 000	187 425
Honorarer	6	88 870	84 050	81 670
Forsikring		176 376	180 000	168 400
Andre kostnader	7	18 023	16 600	16 250
Sum driftskostnader		**1 191 856**	**1 361 072**	**1 355 555**
Driftsresultat		**1 211 753**	**1 058 556**	**960 189**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	31 496	0	29 554
Finanskostnader	9	695 553	722 000	751 205
Netto finansresultat		**-664 056**	**-722 000**	**-721 651**
Årets resultat		**547 697**	**336 556**	**238 538**
Overføringer				
Overført annen egenkapital	12	547 697	0	238 538
Sum overføringer		**547 697**	**0**	**238 538**

Balanse

AS Gabelsgate Fælleskjøkkenhus

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Varige driftsmidler	10	1 854 398	1 950 287
Sum anleggsmidler		**1 854 398**	**1 950 287**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		13 510	9 239
Forskuddsbet. kostnader		738	0
Andre fordringer	11	18 187	10 000
Bankinnskudd mv.	12	1 056 368	734 019
Sum omløpsmidler		**1 088 803**	**753 258**
Sum eiendeler		**2 943 201**	**2 703 545**
EGENKAPITAL OG GJELD Egenkapital			
Aksjekapital		404 625	404 625
Annen egenkapital		-9 779 949	-10 327 647
Sum egenkapital	**13**	**-9 375 324**	**-9 923 022**
Gjeld			
Langsiktig gjeld		12 186 297	12 461 739
Sum langsiktig gjeld	**14**	**12 186 297**	**12 461 739**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		43 088	0
Leverandørgjeld		15 644	12 837
Påløpte kostnader		68 034	77 283
Annen kortsiktig gjeld **Sum kortsiktig gjeld**	15	5 462 **132 228**	74 707 **164 827**
Sum gjeld		**12 318 525**	**12 626 566**
Sum egenkapital og gjeld		**2 943 201**	**2 703 545**
Pantstillelser		**12 186 297**	**12 461 739**

OSLO, 31.12.2025
Styret for AS Gabelsgate Fælleskjøkkenhus

Torkel Nilssen Styrets leder	Kristin Otter Rønnevig Styremedlem	Caroline Borchgrevink Lorentzen Styremedlem

Note 0 Virksomhetens art og hvor den drives

Aksjeselskapet er organisert i henhold til aksjeloven. Aksjekapitalen utgjør kr 404.625,-, fordelt på 3.237 aksjer, fullt innbetalt og lydende på navn. Selskapets formål er å eie og leie Gabelsgate 4 i Oslo til aksjonærene i selskapet.
Virksomheten drives i Oslo kommune, og eiendommen er lokalisert på Gabelsgate 4.

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

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

Vurderingsregler

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

Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Leieinntekter kjellerlokale	319 362	319 362	313 008
Eierskiftegebyrer	14 000	2 500	2 500
Fremleiegebyr	0	13 000	10 000
Bredbånd	125 580	140 000	125 580
Inntekter VIPPS	0	100	47
Sum	**458 942**	**474 962**	**451 135**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
lønn Til Ansatte	38 237	42 454	38 234
Feriepenger	4 865	5 307	5 467
Feriepenger avtalefestede	-69	0	0
Feriepenger over 60 år	-16	0	0
Arbeidsgiveravgift	18 082	20 000	14 349
Arb.giv.avg.Avsatt lønn/honorar	0	500	187
Arb.giv.avg av pål. feriepenger	674	800	767
Sum	**61 772**	**69 061**	**59 005**

*Selskapet har ansatt vaktmester som utfører arbeid tilsvarende ca 15% av et årsverk.
Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Vedlikehold bygning utv.	-5 250	40 000	29 317
Vedlikehold utearealer	3 052	30 000	24 591
Vedlikehold bygning innv.	0	50 000	45 035
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	17 940	10 000	6 627
Vedlikehold VVS	13 601	15 000	10 361
Vedlikehold elektro	4 124	10 000	142 095
Lyspærer, lysrør etc.	1 158	1 500	648
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	16 773	15 000	31 396
Vedl./drift fyringsanlegg	26 214	0	0
Sum	**77 613**	**171 500**	**290 070**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Strøm fellesanlegg	23 669	50 000	49 139
Elektrokjele 000783306	76 969	120 000	93 522
Renhold	33 075	35 000	30 131
Annen renovasjon	901	2 000	861
Skadedyrkontroll	8 118	10 000	8 772
Snebrøyting, strøing, m.m.	246	0	0
Utgiftsført utstyr	65	0	0
Dugnad	1 044	6 000	4 999
Sum	**144 088**	**223 000**	**187 425**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Revisjon	17 095	11 000	10 944
Forretningsførsel	66 200	66 200	67 675
Ekstra forretningsførsel	2 475	3 750	0
Andel systemkostnader	3 100	3 100	775
Beboerportal	0	0	2 276
Sum	**88 870**	**84 050**	**81 670**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Kontingenter	2 200	2 400	2 130
Styre- og årsmøter	6 354	3 000	2 458
Styreutgifter	0	3 000	2 500
Bankomkostninger	5 050	4 000	5 371
EHF-fakturagebyr	0	200	78
Diverse kostnader	4 441	4 000	3 711
Øreavrunding	-22	0	1
Sum	**18 023**	**16 600**	**16 250**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Renteinntekter kunder	1 064	0	388
Bankrenter	13 252	0	12 907
*Andre finansinntekter	17 180	0	16 259
Sum	**31 496**	**0**	**29 554**

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Renter leverandører	189	0	2 049
Renter 8398.72.19532 HB	695 364	722 000	749 156
Sum	**695 553**	**722 000**	**751 205**

Note 10 Varige driftsmidler

	Fettutskiller	Bygninger	Bygning/ Rehabilitering	Sum
Bokført verdi 01.01	518 195	1 416 638	15 454	1 950 287
Årets tilgang	-	-	-	-
Arets avgang	-	-	-	-
Årets avskrivninger	64 774	28 333	2 782	95 889
Bokført verdi 31.12	***453 421***	***1 388 305***	***12 672***	***1 854 398***
Avskrivningsmetode	Lineært	Saldo	Saldo	
Avskrivningssats / Levetid	10 år	2 %	18 %	

Bygninger er saldoavskrevet med 2% fra og med 2025.
Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av selskapets bygninger.
Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.
Gjennomført vedlikehold anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.
Akseselskapet eier tomten og tomten er bokført til kr 0.

Note 11 Andre fordringer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Andre fordringer	18 187	10 000
Sum	**18 187**	**10 000**

Beløpet på kr 10 000 gjelder fremleiegebyrer.. Tilgodehavende ikke mottatt fra Oslo Låsservice - ref reskontro 200853

Note 12 Bankinnskudd mv.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Driftskonto 9666.01.44436	700 621	390 998
Spare 9666 01 57236	332 529	319 803
9666 01 48180 skatt	23 218	23 218
Sum	**1 056 368**	**734 019**

Note 13 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	SUM
Saldo 01.01.	404 625	-10 327 647	-9 923 022
Årets resultat		547 697	547 697
Egenkapital 31.12.	**404 625**	**-9 779 950**	**-9 375 324**

Selskapets aksjekapital er på kr 404 625, fordelt på 3 237 aksjer hver pålydende 125,-.
Alle aksjer eies av de som har disposisjonsrett til leilighetene.
Udekket tap medfører at egenkapitalen er negativ. Aksjeselskapet har gjennomført vedlikeholdsprosjekter som innebærer at aksjeselskapet fra stiftelsen frem til 31.12 i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen som nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Regnskapet er satt på under forutsetning om fortsatt drift.

Selskapets egenkapital er negativ.
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.
Nivået på felleskostnadene justeres slik at selskapet til enhver tid skal kunne dekke sine forpliktelser.

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

Note 14 Langsiktiggjeld

Kredintor	Handelsbanken
Lånenummer	8398.72.19532
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2 022
Rentesats (nom.) pr 31.12	5,25 %
Beregnet innfridd	2047
Opprinnelig beløp	13 000 000
Opprinnelig lånebeløp	13 000 000
Tidligere avdrag	-538 261
Avdrag 2025	-275 442
Lånesaldo 31.12	**12 186 297**
Rentekostnader 2025	625 118
Beløp som forfaller mer enn 5 år	10 497 433

Note 15 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Pål. arb.giv.avg. avs. feriep.	682	780
Skyldig feriepenger	4 780	5 468
Avsetninger Og Forpliktelser	0	68 460
Sum	**5 462**	**74 708**

Note 16 Disponible midler

	Regnskap 2025
A. Disponible midler 01.01	**588 431**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	576 030
Tilbakeføring av avskrivninger	67 556
Kjøp/salg av anleggmidler	
Avdrag langsiktig gjeld	-275 442
C. Disponible midler 31.12	**956 575**
Årets endring i disponible midler	368 144
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	1 080 616
- Kortsiktig gjeld	124 041
= Disponible midler 31.12	**956 575**

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

SAK 3 **FASTSETTELSE AV STYRETS HONORAR FOR 2025**

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Fastsettelse av styrets honorar for 2025

Styrets forslag til honorar for 2025 er kr 90.000

Forslag til vedtak:
Styrets honorar for 2025 fastsettes til kr 90.000. Styret fordeler honoraret internt.

Budsjett AS Gabelsgate Fælleskjøkkenhus for 2026

		Budsjett 2026	Regnskap 2025
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	2 003 148	1 944 668
Felleskostnader		**2 003 148**	**1 944 668**
3610	Leieinntekter kjellerlokale	334 152	319 362
3740	Eierskiftegebyrer	10 000	14 000
3763	Bredbånd	128 000	125 580
Andre inntekter		**472 152**	**458 942**
Sum driftsinntekter		**2 475 300**	**2 403 610**
5000	lønn Til Ansatte	43 000	38 237
5090	Feriepenger	5 400	4 865
5092	Feriepenger avtalefestede	-100	-69
5093	Feriepenger over 60 år	-50	-16
5330	Styrehonorar	90 000	150 000
5331	Avsatt Styrehonorar	0	-60 000
5400	Arbeidsgiveravgift	12 690	18 082
5401	Arb.giv.avg.Avsatt lønn/honorar	200	0
5405	Arb.giv.avg av pål. feriepenger	800	674
Andre personalkostnader		**151 940**	**151 772**
6000	Avskrivninger	68 200	67 556
Avskrivninger		**68 200**	**67 556**
6320	Kommunale avgifter	299 823	309 708
6322	Eiendomsskatt	13 885	0
Kommunale avgifter		**313 708**	**309 708**
6600	Vedlikehold bygning utv.	40 000	-5 250
6605	Vedlikehold utearealer	30 000	3 052
6610	Vedlikehold bygning innv.	50 000	0
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	10 000	17 940
6620	Vedlikehold VVS	15 000	13 601
6625	Vedlikehold elektro	10 000	4 124
6626	Lyspærer, lysrør etc.	1 500	1 158
6642	Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	15 000	16 773
6644	Vedl./drift fyringsanlegg	0	26 214
Vedlikehold		**171 500**	**77 613**
6340	Strøm fellesanlegg	16 000	23 669
6345	Elektrokjele 000783306	100 000	76 969
6360	Renhold	35 000	33 075
6380	Annen renovasjon	0	901
6381	Skadedyrkontroll	11 000	8 118
6384	Snebrøyting, strøing, m.m.	300	246
6540	Utgiftsført utstyr	100	65

Budsjett AS Gabelsgate Fælleskjøkkenhus for 2026

		Budsjett 2026	Regnskap 2025
6791	Dugnad	5 000	1 044
7691	Internet/ Bredbånd	137 000	129 517
Driftskostnader		**304 400**	**273 605**
6700	Revisjon	13 000	17 095
6710	Forretningsførsel	69 000	66 200
6711	Ekstra forretningsførsel	4 000	2 475
6714	Andel systemkostnader	3 300	3 100
Honorarer		**89 300**	**88 870**
7500	Forsikringspremie	191 532	176 376
Forsikring		**191 532**	**176 376**
7400	Kontingenter	2 500	2 200
7700	Styre- og årsmøter	8 000	6 354
7770	Bankomkostninger	5 500	5 050
7771	EHF-fakturagebyr	100	0
7790	Diverse kostnader	5 000	4 441
7797	Øreavrunding	0	-22
Andre kostnader		**21 100**	**18 023**
Sum driftskostnader		**1 311 680**	**1 163 523**
Driftsresultat		**1 163 620**	**1 240 086**
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	0	1 064
8051	Bankrenter	0	13 252
8070	Andre finansinntekter	15 000	17 180
Finansinntekter		**15 000**	**31 496**
8150	Renter leverandører	0	189
8152	Renter 8398.72.19532 HB	700 000	695 364
Finanskostnader		**700 000**	**695 553**
Netto finansresultat		**-685 000**	**-664 056**
Årets resultat		**478 620**	**576 030**

5. Valg

Styreleder:	Torkel Nilssen	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Caroline Borchgrevink Lorentzen	Valgt for 1 år i 2025 (på valg)
Styremedlem:	Kristin Otter Rønnevig	Valgt for 1 år i 2025 (på valg)

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i
AS Gabelsgate Fælleskjøkkenhus
Tid: 04.06.2026 kl.19:00
Sted: Bar 100, Munkedamsveien 100, 0270 Oslo

Konstituering

- 14 aksjonærer var representert, hvorav 3 aksjonærer med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Hassan Yusuf Hashi fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble referert og godkjent.
- Hassan Yusuf Hashi ble valgt som møteleder og Hassan Yusuf Hashi ble valgt som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Maria Yasmin Asri ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

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

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 576 030 og en egenkapital på kr 2 963 347, ble fastsatt som boligaksjeselskapets regnskap for 2024.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2025**
   Styrets forslag til honorar for 2025 kommer frem av budsjett for 2026.
   Styrets honorar for 2025 ble fastsatt til kr 90 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Budsjett 2025 og andel felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Budsjettet viser et overskudd på kr 478 620. Felleskostnader ble økt med 3,6 % (KPI) fra 01.05.2026 og forutsetter ingen økning fra 01.07.2026. Det er innkrevd kr 3 937,25 for lite for bredbånd, sammenlignet med kostnaden for 2025. Bredbånd reguleres i henhold til faktura fra leverandøren, og beløpet vil bli regulert fra 01.07.2026. Andelen av lånekostnader for felleslån reguleres i henhold til nedbetalingsplanen.

Budsjettet ble tatt til orientering.

5. Valg
Om valget...

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Torkel Nilssen	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Caroline Borchgrevink Lorentzen	Valgt for 1 år i 2026
Styremedlem:	Kristin Otter Rønnevig	Valgt for 1 år i 2026

Styrets leder ble valgt særskilt.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
Møtet ble avsluttet kl. 20:00.

Oslo 29. June 2026

Hassan Yusuf Hashi Møteleder	Maria Yasmin Asri Aksjonær

VEDTEKTER

FOR GABELSGATES FÆLLESKJØKKENHUS AS

sist endret på generalforsamling den 2. mai 2005

§ 1. Selskapets navn

Selskapets navn er Gabelsgates Fælleskjøkkenhus AS. Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§ 2. Selskapets formål

Selskapets formål er å eie og leie ut Gabelsgate 4 i Oslo til aksjonærene i selskapet.

§ 3. Aksjekapital

Aksjekapitalen utgjør kr 404.625,-, fordelt på 3.237 aksjer, fullt innbetalt og lydende på navn.

§ 4. Rettigheter knyttet til aksjene

Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan eie aksjer i selskapet.

Dersom flere eier en aksje i sameie, må det oppnevnes én enkelt sameier til å opptre overfor selskapet.

Aksjonærer som innehar minst 46, 53, 59, 73, 99 eller 119 aksjer skal ha rett til å leie en leilighet med henholdsvis 1, 2 og 3 rom. Aksje nr. 3194-3221 kan kun overdras sammen med aksje nr. 2543-2661. Aksje nr. 3222-3237 kan kun overdras sammen med aksje nr. 1711-1809.

§ 5. Overdragelse av aksjer

En aksjeeier har rett til å overdra sine aksjer. Overdragelsen må meldes forretningsfører og godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet. Erverver av aksjer kan ikke utøve rettigheter overfor selskapet før godkjennelse har funnet sted og overgangen er notert i aksjeprotokollen.

Når det gjelder styrets godkjenning av erverv, gjelder aksjeloven § 4-16, 2.-4. ledd.

Når en aksje skifter eier, skal den nye eier gi melding om dette til selskapet.

Selskapet har ingen plikt etter aksjeloven § 4-17 til å innløse aksjen. Selskapet vil imidlertid være behjelpelig med å finne en aksjonær som kan godtas.

Blir aksjene solgt/ tvangssolgt følger leieretten med, jf § 9. Ved vesentlig mislighold har selskapet rett til å tvangsselge aksjene med tilhørende leierett, og med prioritet foran alle pengeheftelser som utledes fra aksjeeieren.

§ 6. Forkjøpsrett

Bestemmelsene i aksjeloven kap VII om forkjøpsrett kommer ikke til anvendelse.

§ 7. Panterett

Aksjeeiernes aksjer med tilhørende leierett er pantsatt til selskapet som sikkerhet for deres forpliktelser overfor selskapet. Selskapets panterett er oppad begrenset til kr 50.000,-.

Dersom pantsettelse av aksjer skal noteres i selskapets protokoll, må panthaver legitimere sin panterett overfor selskapets forretningsfører. Dette kan kun gjøres ved et dokument som viser pantsetters underskrift på pantsettelsen.

§ 8. Generalforsamling

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Generalforsamlingen ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen mai måneds utgang.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Ekstraordinær generalforsamlingen skal også holdes når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller til generalforsamling. Innkallingen til ordinær så vel som ekstraordinær generalforsamling skjer med minst 8 dagers varsel til de i aksjeprotokollen noterte aksjonærer. Kunngjørelse i aviser finner ikke sted. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, hvis nødvendig, innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

Den ordinære generalforsamlingen skal:

- Behandle styrets årsberetning.
- Behandle årsregnskapet og fatte beslutning om godkjennelse og anvendelse av årets regnskapsmessige resultat.
- Velge styrets medlemmer, og fastsette disses godtgjørelse.
- Eventuelt velge revisor og fastsette hans godtgjørelse.
- Behandle andre anliggender som blir forelagt. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen. Styret skal meddele aksjonærene en fast dato for innlevering av forslag.

§ 9. Flertallskrav – generalforsamling

På generalforsamlingen har hver aksjonær 1 stemme uavhengig av antall aksjer. Stemmer kan avgis ved fullmektig som ikke behøver å være aksjonær.

Med de unntak som følger av aksjelovens bestemmelser treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer teller ikke. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget, også når denne ikke har stemmerett.

Ved valg eller ansettelser anses den eller de valgt som får flest stemmer. Står stemmetallet likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§ 10. Styret

Selskapets forretninger ledes av et styre. Styret består av 3 – 5 medlemmer etter generalforsamlingens vedtak, og velges av generalforsamlingen. Styrets funksjonstid er 2 år. Hvert år uttrer ett - henholdsvis to – medlemmer. Styret velger selv sin formann. Bare fysiske personer kan være styremedlem.

Styremedlemmer kan gjenvelges.

Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre minst halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Selskapets firma tegnes av styrets formann sammen med ett styremedlem, eller av tre andre styremedlemmer i forening. Styret kan meddele prokura.

§ 11. Forretningsførsel

Forretningsførselen utføres i henhold til særskilt skriftlig kontrakt.

§ 12. Revisjon

Selskapet skal ha revisor, som minst har kompetanse som registrert revisor. Revisor velges av generalforsamlingen. Revisor anses valgt inntil ny velges.

§ 13. Leiekontrakt

Enhver godkjent aksjonær har rett til å leie bolig i selskapets bygg. Det skal opprettes alminnelige leiekontrakter mellom selskapet og aksjonærene, hvis innhold er vedtatt av generalforsamlingen.

Leiekontrakten kan ikke sies opp fra selskapets side, såfremt aksjonæren ikke har vesentlig misligholdt leieforholdet.

Overdragelse av aksjer kan kun skje ved samtidig overdragelse av leieretten.

§ 14. Overlatelse av bruken og leieforholdet generelt

En aksjonær kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Fremleie (utleie til andre) kan kun skje med styrets samtykke. Slikt samtykke kan gis for en begrenset periode eller når det foreligger særlige omstendigheter.

Når det gjelder de øvrige omstendighetene rundt leieforholdet mellom selskapet og aksjonærene reguleres dette av borettslagsloven kapittel 5, såfremt disse reglene ikke strider mot aksjelovens regler.

§ 15. Vedtektsendring

Vedtektsendringer kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.

§ 16. Annet

Hvor det ikke er truffet særskilt bestemmelse i selskapets vedtekter kommer den til enhver tid gjeldende aksjeloven til anvendelse.

HUSORDENSREGLER FOR AS GABELSGATES FÆLLESKJØKKENHUS

Formål: Disse husordensregler tar sikte på å bidra til et godt naboskap og trygghet og trivsel for alle beboere. Den enkelte leilighet må ikke benyttes på en måte som generer naboene.

1. VEDLIKEHOLD
Den enkelte aksjonær er ansvarlig for indre vedlikehold i leilighetene.
Hvis tvil om ansvarsforhold tas dette opp med Styret.
Bygningsmessige endringer er ikke tillatt uten Styrets samtykke.

2. FELLESAREALER
Fellesarealer ute og inne skal ikke benyttes til oppbevaring av private eiendeler.
Enhver forurensning av gårdsplassen, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt
Uten Styrets samtykke er det forbudt å anbringe bilder o.l på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger og sette opp antenner eller lignende.
Sykler og bildekk skal oppbevares i fellesrom i kjeller avsatt til formålet, og ikke i oppgangen.

3. AVFALL
Husholdningsavfall kastes i utplasserte søppelkasser i bakgården. All søppel skal pakkes forsvarlig inn. Større kartonger etc må deles opp. Avfall som plasseres ved siden av søppelkassene fjernes ikke av Renholdsverket, og dette er derfor forbudt.
Avfallet skal heller ikke plasseres på andre områder synlig for andre beboere, som i trappegang eller på balkonger.
Annen type avfall/gjenstander (feks. fra oppussing) fjernes ikke av Renholdsverket, og skal ikke plasseres i fellesområder. Denne typen avfall må eier umiddelbart fjerne for egen regning. Slikt avfall kan leveres gratis til Oslo Kommunes avfallssentral i Brobekkveien.

4. VANNSØL
Alle beboere er ansvarlige for å hindre vannsøl i leiligheten som kan forårsake lekkasje. Den enkelte aksjonær vil bli holdt ansvarlig for vannskade som forårsakes av vann som kommer fra egen leilighet eller som måtte oppstå etter uforsiktig omgang med vann i egen leilighet.

5. BALKONGER/ENTREDØRER
Det henstilles til aksjonærene å holde samme fargenyanser i eventuelle markiser, trekk eller blomsterkasser på balkongene. Styret må konsulteres og har avgjørelsesmyndighet i denne sammenheng.
Det samme gjelder ved evt. utskifting av entrédører.

6. RO
Det skal være ro i gården mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Dersom det skal avholdes fest gis naboer beskjed.
Bruk av musikkanlegg o.l. må ikke være til sjenanse for naboene.
Støyende arbeid, ved f.eks. oppussing, skal avsluttes senest kl. 21.00.
Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret.

7. FELLES INNGANGSDØRER
Felles inngangsdører skal alltid holdes låst. Det påhviler beboerne strengt ansvar for forsvarlig oppbevaring av nøkler. Beboere kan i tilfellet uaktsomhet bli ansvarlig for skifte av gårdens låsesystem.

8. HUSDYR
Husdyrhold må forelegges styret for godkjenning. Hunder må alltid holdes i bånd inne i gården og i egen hage. Eiere må passe godt på hundene, og utvise hensyn med tanke på andre beboere.

9. TILGANG TIL LEILIGHETER
Når forholdene krever det – f.eks. ved nødvendige utbedringsarbeider - må aksjonærene gi Styret eller andre på dets vegne adgang til leilighetene.

10. SKADER
Aksjonærene er erstatningspliktige for evt. skader de måtte forvolde som følge av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

11. ANSVAR
Aksjonæren er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand og fremleiere eller andre han har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

12. VEDTEKTER/HUSLEIEKONTRAKT
Forøvrig henvises til vedtektene og husleiekontrakten.

Styret i A/S Gabelsgates Fælleskjøkkenhus
11. april 2005
24. april.2021

Anmeldelse
4 Tegninger

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 822
1925
OSLO

765
F 4

Expeditions-Dokument I.

angaaende Påbygning

paa Matr.-No. 4/6 Gabelsgate

indlevert 7 septbr. 1925 Afhentet ~~30/6-26~~ 30/6-26

Overensstemmer Bygningschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No.
Grandser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, jordbydende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 8 de septbr. 1925

OSLO
R
REGULERINGSKONTORET

822
1925

1187
1925

J. Pettersen

Bebyggelsen ligger paa 4/6
og 6 Gabelsgate. Grunnene
ere saneringsår.
Gabelsgate er regulert i 15 m bredde.
Bebyggelsen er trukket tilbake ca. 15 m fra
regulerings linjene likeom at den kunde kan
ere å foreligge reguleringsbestemmelser. Det
gjelder ikke bygningsstrekene
Eyvind Erikssons gate er 12,5 m bred
Gatenes høideforhold er påtrykket
kl. 1 av tegn
Oslo 11/9 25 Pettersen

OSLO
VANN- OG KLOAKVESEN
Jnr. 9033 12 SEP 1925
REGULERINGSAVD. 1

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

OSLO MURMESTERBEDRIFT AS
Tvetenveien 162
0671 OSLO

Dato: 26.04.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201514338-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Jetmir Sabani | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GABELS GATE 4	Eiendom:	211/101/0/0
Tiltakshaver:	OSLO MURMESTERBEDRIFT AS	Adresse:	Tvetenveien 162, 0671 OSLO
Søker:	OSLO MURMESTERBEDRIFT AS	Adresse:	Tvetenveien 162, 0671 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Gabels gate 4

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 21.04.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.04.2016 av:

Jetmir Sabani - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Siemens AS, BT
Postboks 1 Alnabru
0613 OSLO

Dato: 12 JAN. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200513604-2 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Mohammad Gouravan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GABELS GATE 4A	Eiendom:	211/101
Tiltakshaver:	AS Gabels gate Fælleskjøkkenhus	Adresse:	Gabels gate 4, 0272 OSLO
Søker:	Siemens AS, BT	Adresse:	Postboks 1 Alnabru, 0613 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

TILLATELSE TIL ENKLE TILTAK

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 95 b.

Saken gjelder søknad om installering av brannalarmanlegg i eksisterende bolig blokk.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 og § 95 b godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten 15.11.05. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger,

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Søknaden:
Søknaden omfatter installering av adresserbart brannalarmanlegg med detektorer i eksisterende boligblokk med 6 etasjer + loft og kjeller.

Godkjenninger
Følgende tegninger og kart er vurdert og godkjent.

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan kjeller	E4	21.10.2005	1/4
Plan en	E4	21.10.2005	1/5

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Plan to	E4	21.10.2005	1/6
Plan tre	E4	21.10.2005	1/7
Plan fire	E4	21.10.2005	1/8
Plan fem	E4	21.10.2005	1/9
Plan 6.etg loft	E4	21.10.2005	1/10
Tegninger andre	Snitt		1/11

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
915826946 Siemens AS	Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2 Ansvarlig prosjekterende for installasjoner, tiltaksklasse 2 (brannalarmanlegg) Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2 (brannalarmanlegg) Ansvarlig utførende for installasjoner, tiltaksklasse 2 (brannalarmanlegg) Ansvarlig kontrollerende for utføring av installasjoner, tiltaksklasse 2 (brannalarmanlegg)

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Under henvisning til det som er anført under respektive avsnitt finner plan- og bygningsetaten det omsøkte tiltak er gjennomførbart innefor plan- og bygningsloven, med tilhørende forskrifter og vedtekter og kan godkjennes.

Avfallsplan:
Avfallsplan anses ikke nødvendig for denne søknaden.

Kontroll:
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Irma Lindal Aspen
For avdelingsenhetsleder

Mohammad Gouravan
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Vedlegg:
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Informasjon om elektronisk saksbehandling
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Siemens AS, BT
Postboks 1 Alnabru
0613 OSLO

Dato: 19 JUL 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200513604-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Mohammad Gouravan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GABELS GATE 4A	Eiendom:	211/101
Tiltakshaver:	AS Gabels gate Fælleskjøkkenhus	Adresse:	Gabels gate 4, 0272 OSLO
Søker:	Siemens AS, BT	Adresse:	Postboks 1 Alnabru, 0613 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - GABELS GATE 4A

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Mari Helene Slagsvold
For avdelingsenhetsleder

Mohammad Gouravan
saksbehandler

Kopi til: tiltakshaver

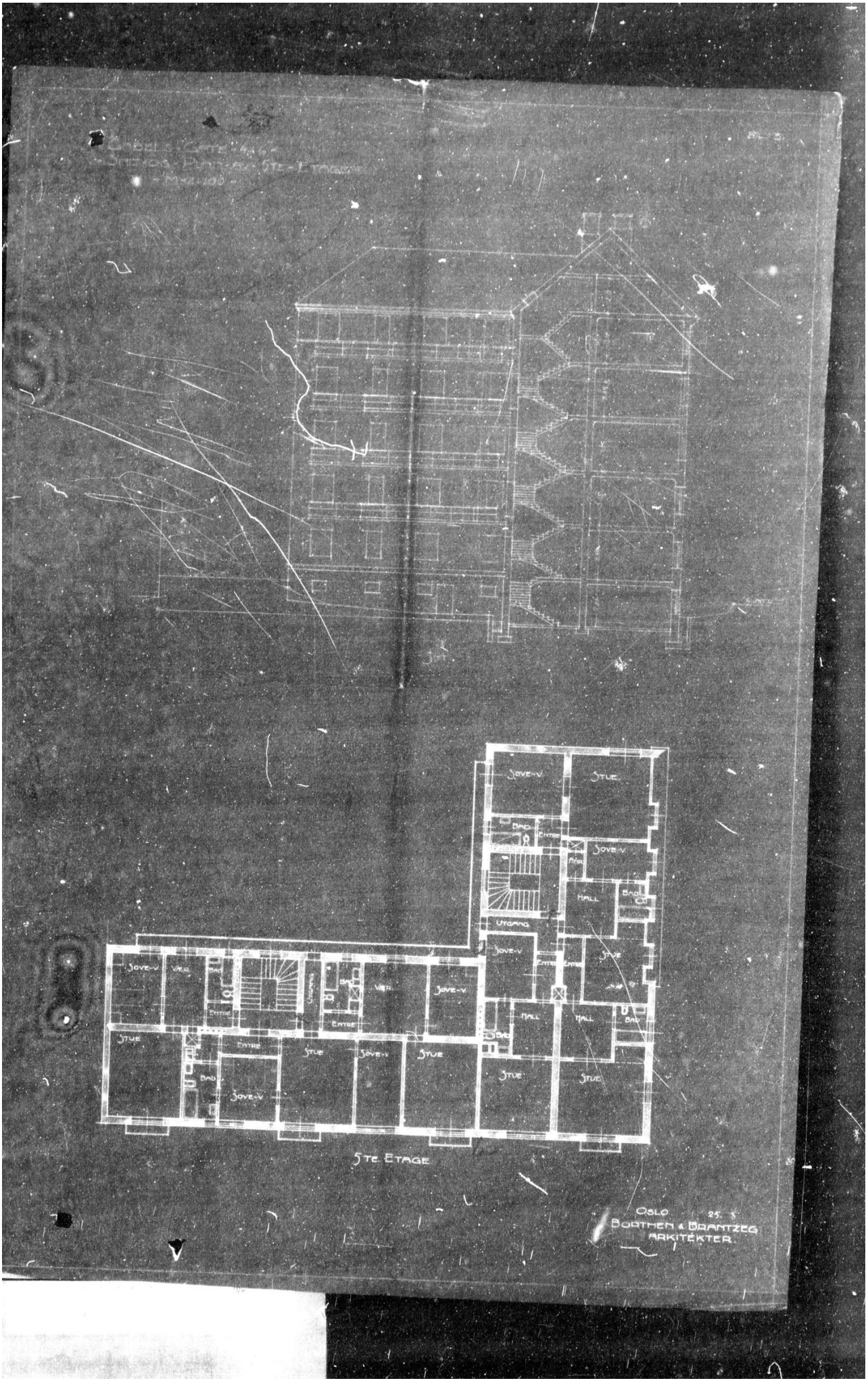
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA


5TE. ETAGE
OSLO 25. 5
BORTHEN & BRANTZEG
ARKITEKTER.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

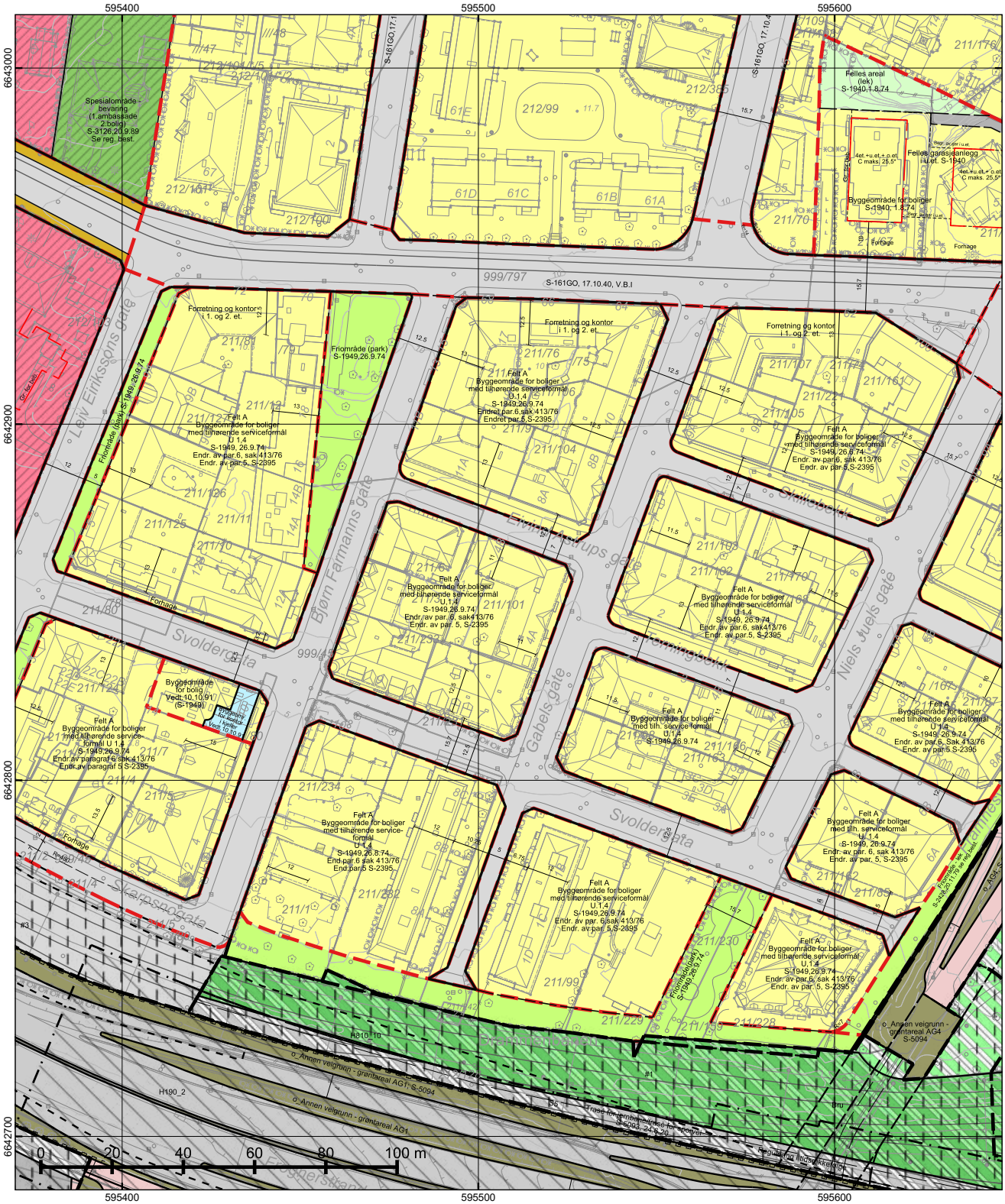
Reguleringskart

– 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: 160012/ 86535888
Deres ref.:
Adresse: Gabels gate 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/101

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: 29.06.2026
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: 160012/ 86535888
Deres ref.:
Adresse: Gabels gate 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/101

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: 29.06.2026
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: 160012/ 86535888

Adresse: Gabels gate 4

Gnr/Bnr: 211/101

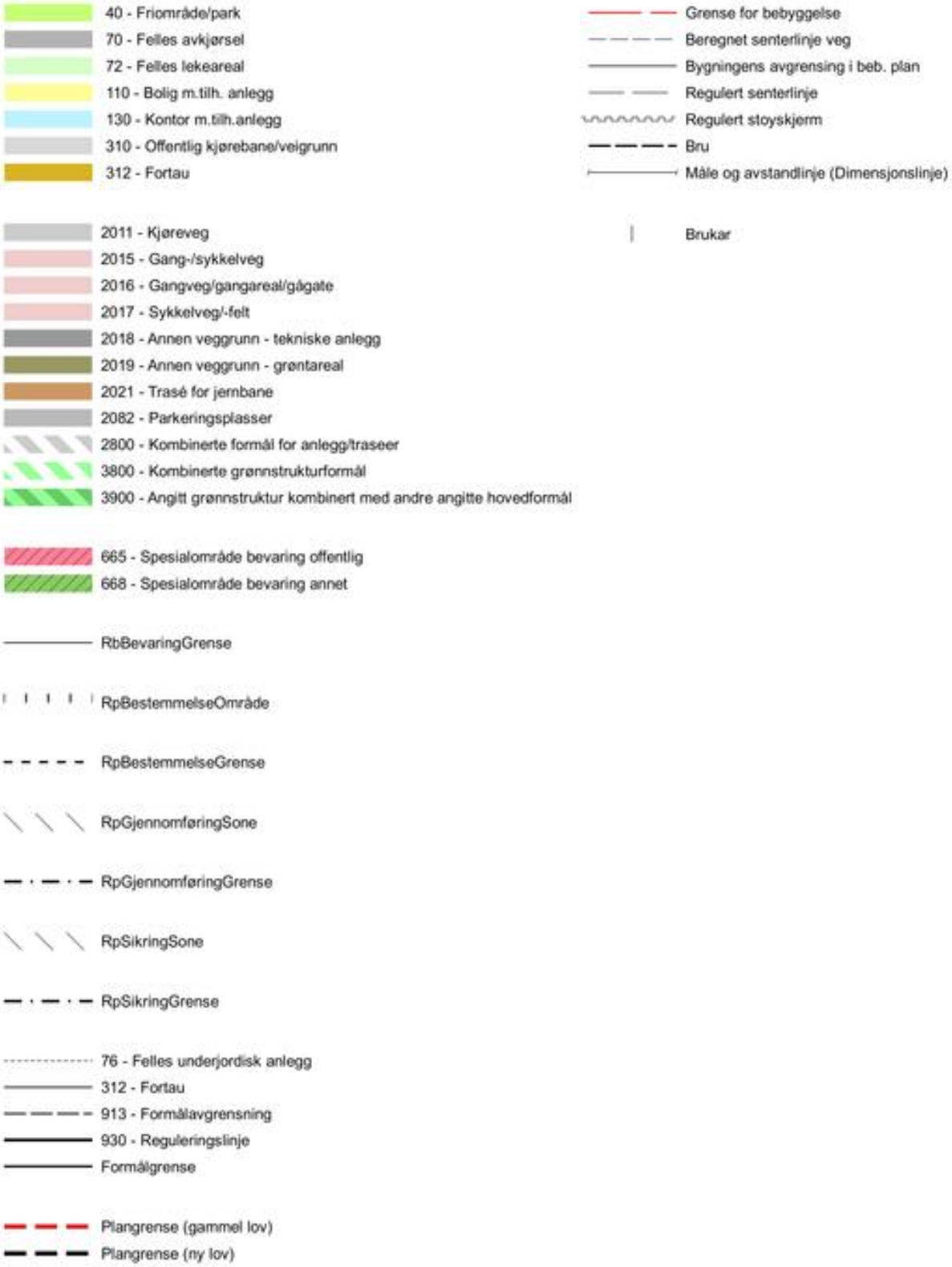
Deres ref.:

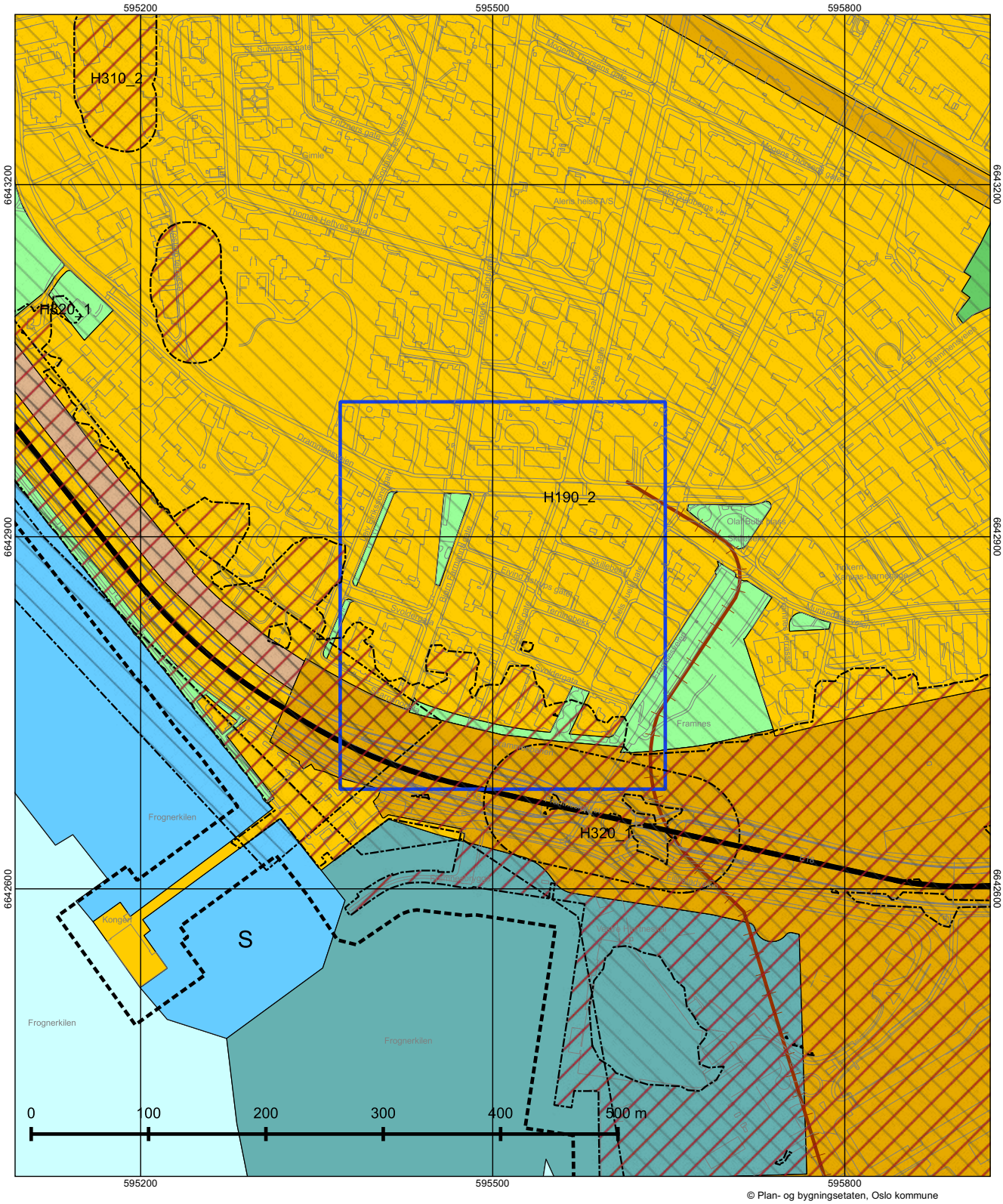
Kommentar:

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)





Oslo

Dato: 29.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160012/86535888
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

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.

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: 5-0360/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gabels gate 4B 0272 OSLO
Matrikkel: Gnr 211, bnr 101 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Thomas Kiligitto
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Nordvik St. Hanshaugen
t.kiligitto@nordvikbolig.no
476 46 439



Didrik Rotbakken Gundersen
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik St. Hanshaugen
d.gundersen@nordvikbolig.no
902 59 487

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