PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

GABELS GATE 4 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

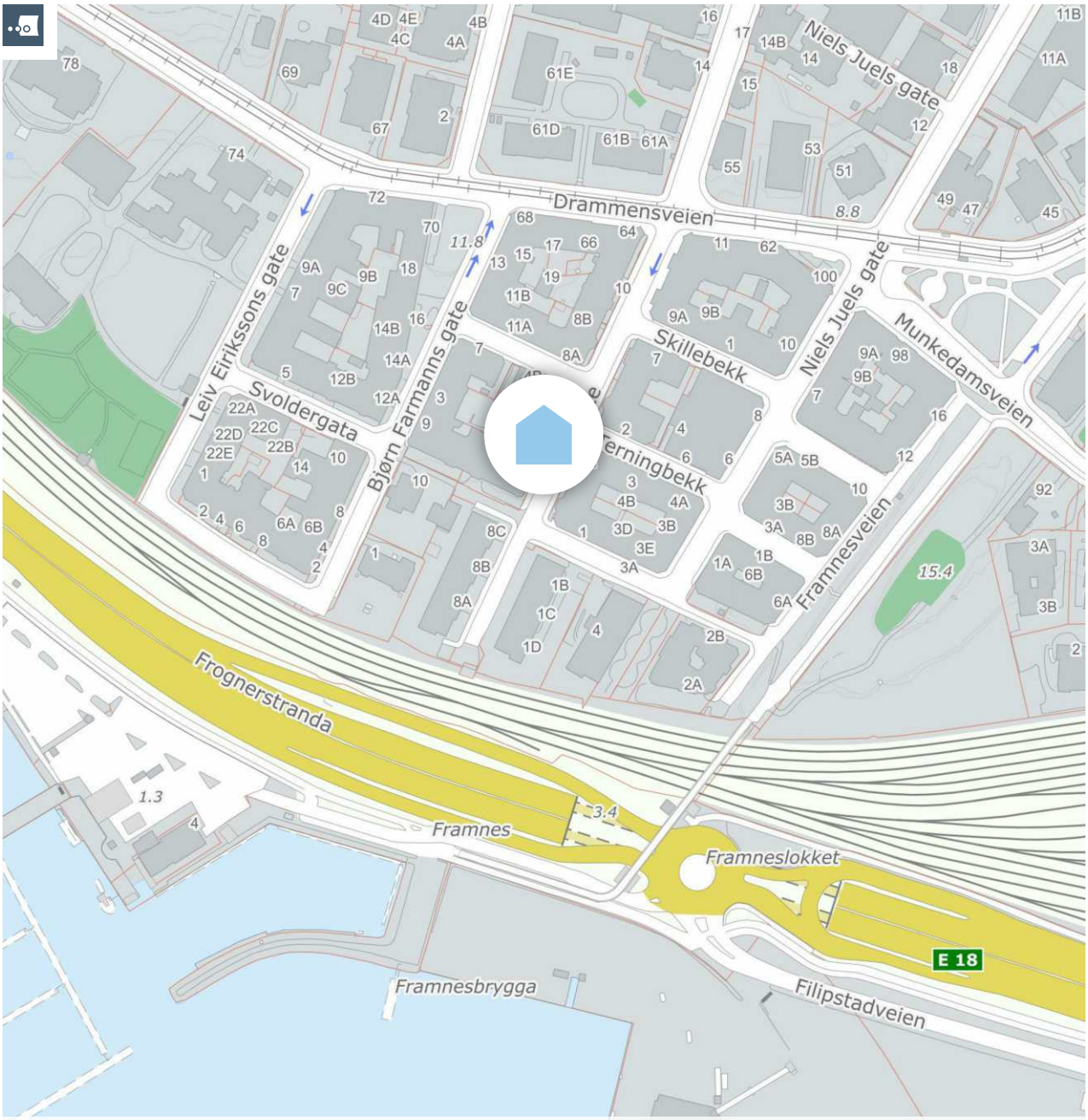
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GABELS GATE 4 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 02.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Lillian Ch. Nerlinger.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gabels gate 4 A, 0272 OSLO

Annet på selveiertomt, bygget i 1926

GNR 211 BNR 101 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SKILLEBEKK RODE 1

Verdivurdert til

8 650 000

447 924	9 097 924	130 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	70 m²	7 m²	- m²	3 m²	87 m²	- m²

Tomt	907 m²
Byggeår	1926

Fellesutgifter	6 422
Formue	40 170
Soverom	2
Etasjer	5
Peis	

Lys og gjennomgående 3-roms i øverste etg i flott gård beliggende i rolig gate. Leiligheten har nydelig lys og generøs takhøyde (opptil 3 m). Super planløsning og ingen gjenboere.

Leiligheten ble modernisert og påkostet i perioden 2014–2016 med oppgraderte overflater, kjøkken, bad, elektrisk anlegg og ny peis.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger

Ingen historiske omsetninger registrert

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

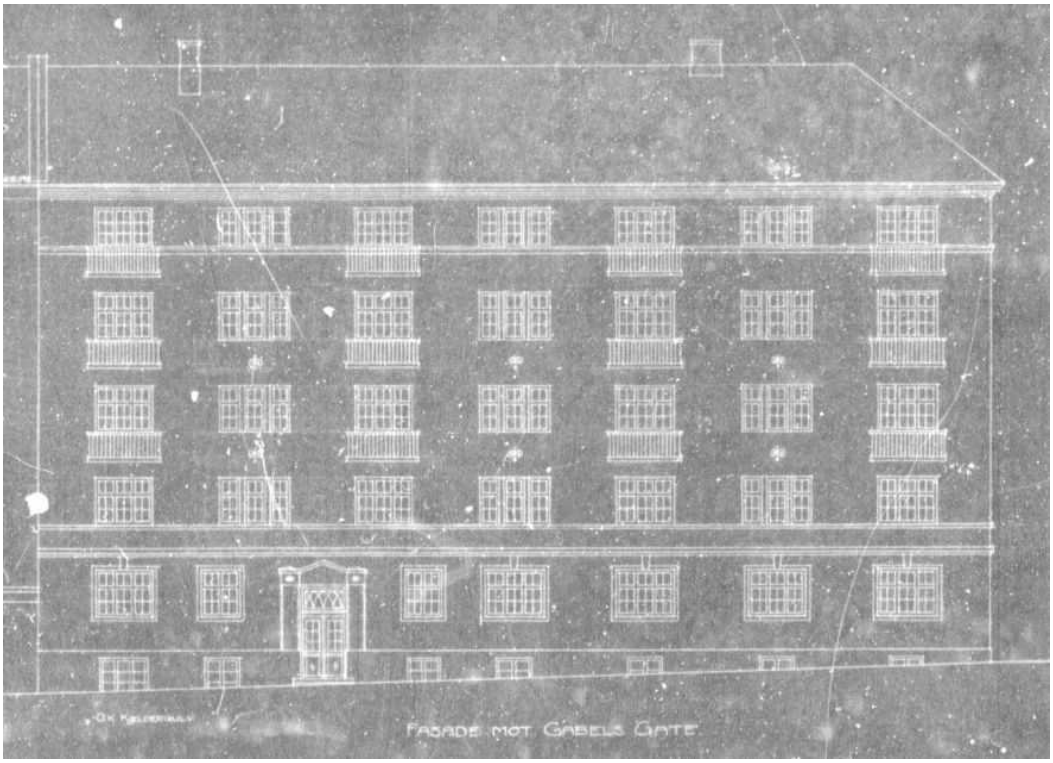
Gabels gate 4A, 0272 OSLO

OSLO kommune

gnr. 211, bnr. 101

Aksjenummer 715- 833 (10501)

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 17.03.2026 **Rapportdato:** 15.04.2026 **Oppdragsnr.:** 18400-1079 **Referansenummer:** KX8938

Autorisert foretak: JKE Byggconsult AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo K. Eckhoff **Vår ref:** Nora Totland
Harket og Gard
Kjelsrud

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

Norsk takst

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

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

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

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

JKE Byggconsult AS

Rapportansvarlig



Jo K. Eckhoff

Uavhengig Takstingeniør

jo@jke-as.no

951 68 456

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET/ OMRÅDE
Usjenert beliggende i kvartalsbebyggelse på Skillebekk med brede gater og store bakgårdsrom mellom boliggårdene. Skillebekk er et attraktivt og populært bolig- og ambassadestrøk på Frogner. Sentralt beliggende med nærhet til både, Skøyen, Solli plass, Bygdøy Allé og Sentrum med et komplett utvalg av servicetilbud, spisesteder og forretninger. Kort vei til grøntområder, tur- og rekreasjonsmuligheter med Tinkern som nabo og med gangavstand til Skarpsnoparken, Slottsparken, Frognerparken og havnepromenaden langs sjøen, som fører videre til Bygdøy eller Aker Brygge. Flere barnehager og skoler i gangavstand. God tilgang til kollektivtransport i området.

SAMMENFATTENDE VURDERING AV LEILIGHETEN
- En attraktiv leilighet beliggende i 5. etasje. Gode gjennomtenkte proporsjoner, gode takhøyder, store vindusflater, samt gjennomgående lys inn fra to sider av leiligheten, gir gode romfølelser og godt med dagslys. Brede gater mellom boliggårdene og utsiktsgløtt ned til fjorden fra balkongen gir fint utsyn.
- Planløsningene er modernisert for å tilfredsstille dagens bruksmønster og behov, og ble vesentlig oppgradert i perioden 2014- 16 med bla. oppussing av overflater, nytt bad og kjøkken, samt ny peis og oppgradert elektrisk. Samtidig har boligen bevart opprinnelige kvaliteter som er med på å gi leiligheten et flott særpreg i møte mellom det klassiske originale og nye løsninger. Hovedendringene ble utført av forrige eier som var arkitekt og hans løsninger har vært med på å få utnyttet leilighetens potensial, samt laget løsninger og funksjonalitet som gir fin flyt i leiligheten.
- Leiligheten fremstår i normalt god stand og med normal bruksslitasje hensyntatt alder for sist oppussing. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for umiddelbare bygningsmessige tiltak utover normalt vedlikehold. Det bør alltid påregnes noe oppussing i forbindelse med kjøp av bruktbolig. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ROMFORDELING:
5. etg:
- Entré/ gang, Bad, Kjøkken/ spisestue, Soverom, Stue, Garderobe/ innredet rom

Takhøyder målt med laser er tilfeldig utvalgt:
- Kjøkken/ spisestue ca. 290 cm.
- Det kan være en rekke naturlige årsaker som gjør at gulvplan og takhøyder kan variere i rommet og imellom rommene.

OPPVARMING:
- Vannbårne radiatorer fra felles varmtvann.
- Varmekabler på bad.
- Vedpeis.

ANNET
- Porttelefon.
- Østvendt balkong med utgang fra stue.
- Stedstilpasset garderobeløsning i soverom.
- I tillegg disponerer boligen 1 bod i fellesareal i kjeller, ca. 1 m² og 1 bod i loftsetasje, ca. 7 m² (ca. 11 m² gulvareal).
- Det er opparbeidet felles treningsrom i kjeller.

PARKERING
- Parkering i gaten etter gjeldende regler.

Aksjeselskap:
- Eiendommens navn: AS Gabelsgate Fælleskjøkkenhus med org. nr.: 930472972.
- Boligaksjeselskapet består av 34 boliger og 2 utleielokaler i underetasjen.
- For nærmere informasjon henvises det til sameiets årsrapport, vedlikeholdshistorikk og vedtekter mv.

OM TOMTEN
- Felleseiet brutto tomt på 942 m².
- Tomten er del av en kvartalsbebyggelse og er opparbeidet med forhage mot gate og felles bakgårdsrom for uteopphold.

BYGNING/ HOVEDKONSTRUKSJONER
- Byggeår ca. 1926 .
- Bygningen er etablert som del av en kvartalsbebyggelse.
- Kjeller, fem hovedetasjer og loft som dels er innredet til boligformål og dels til fellesboder.
- Byggegrunn og fundamenteringsprinispp er ukjent. Tradisjonelle bygårder var ofte fundamentert til fjell og/ eller fast masse med sokkelfundament i naturstein, men der hvor det ikke var fast fjell var det vanlig med fundamentering på treflåter og trepeler.
- Støpt gulv mot grunn.
- Bærende yttervegger med pusset og malte flater med trekninger og gesimser.
- Etasjeskillere i trebjelkelag fra byggetiden, som originalt ble isolert med stubbloftsleire.
- Valmtak i tre. Ukjent tekking.
- Bygningen fremstår som normalt godt vedlikeholdt hensyntatt alder. Det er en eldre bygningsmasse hvor det må forventes jevnlig vedlikehold av fellesarealer og oppgradering/ utskifting av felles tekniske løsninger og utstyr. Styret i Aksjelaget kan kontaktes for nærmere informasjon om evt. vedlikeholdsbehov som er å forvente fremover.

FORØVRIG HENVISES DET TIL RAPPORTENS ENKELTE POSTER OG VURDERINGER AV TILSTANDSGRADER.

KORT HISTORIKK
- Bygården i Gabels gate 4 er tegnet av arkitektene Just Borthen og Paul Eugen Brantzeg. Den ble bygget for selskapet Gabelsgates Fælleskjøkkenhus AS.
- Klassisk bygård fra slutten av 1920-tallet som del av en gate preget av arkitektur fra både 1890□årene og tidlig 1900□tall.
- Gården var et moderne sosialt boligprosjekt for sin tid, og hadde felleskjøkken og matlevering til beboerne,. Kun tekjøkken i hver leilighet – et tidstypisk grep for å kombinere rimeligere bokostnader med mer effektive husholdningsløsninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

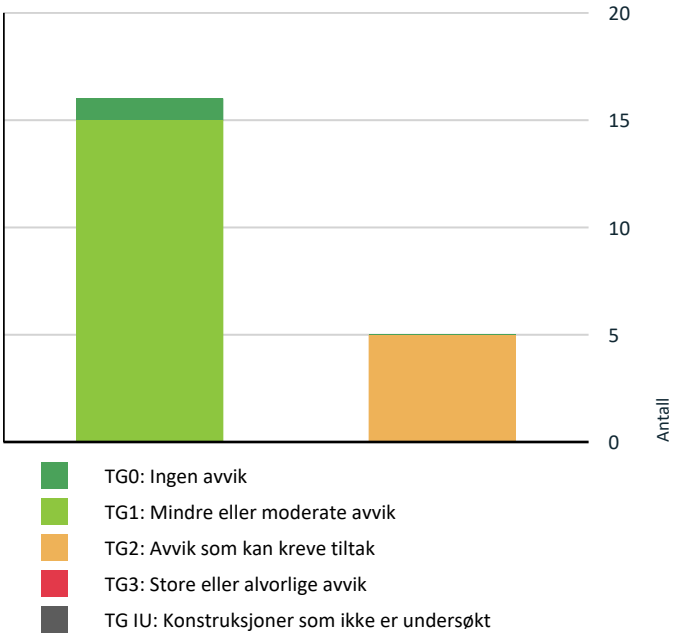
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

- Det foreligger attestert Ekspedisjons- Dokumenter for våningshus datert i perioden 1925- 28 som i følge kommunen anses som datidens byggemelding og ferdigattest for bygården. Byggeår i flg. Eiendomsverdi er 1926.

- Endringene fra original planløsning er at opprinnelig bad hadde en annen utforming og del av der badet er i dag var et te- kjøkken. Endringen av bad har utløst at entré/ gang har blitt noe smalere enn opprinnelig og at endringen samtidig åpnet opp for et ekstra rom som i dag er i bruk som arbeidsrom og garderobe. Det er ikke gitt at rommet vil kunne defineres som rom for varig opphold (hoveddel), da det har begrenset med dagslys. Ved ønske om avklaring må kommunens bygningsavdeling kontaktes. Dette forhindrer ikke at rommet kan være i bruk som i dag.
- Takstingeniøren vurderer planendringene til ikke å være søknadspliktig såfremt det ikke har vært gjort endringer i bærende konstruksjoner, brudd på brannceller og at det nye badet er utført iht. gjeldende forskrifter på utførelsestidspunktet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Evt. tinglyste forhold er ikke gjennomgått.
- Evt. seksjonsbegjæring og seksjonstegninger er ikke gjennomgått.
- Boligselskapets vedtekter, årsregnskap, felleskostnader, vedlikeholdshistorikk, pågående saker mm. er ikke gjennomgått utover det som er nevnt i rapporten.
- Det anbefales å sette seg godt inn i tilstandsrapporten. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
- Denne rapporten er basert på gitte opplysninger av rekvirent pr. mail og på befaringen, og er vurdert ut fra forelagte opplysninger, samt egne observasjoner på befaringstidspunktet.
- En bolig som har blitt brukt over lengre tid, har blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje og skader som også kan være skjult må kjøper regne med. Det kan mao. avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedring, og er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
- Det tas forbehold om trykkfeil i rapporten, som kan føre til at feil informasjon legges til grunn.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > Etasje 5 > Kjøkken/ spisestue > Avtrekk	Gå til side

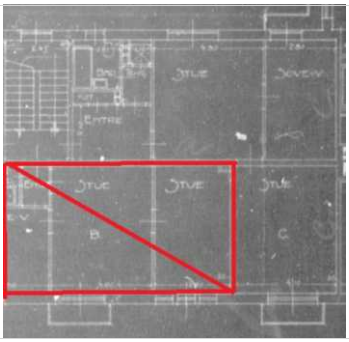
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1926

Kommentar
Byggeår iht. Eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer og balkongdør med 2-lags isolérglass og gjennomgående sprosser fra 2022.
- Vinduene fremstår av normalt god kvalitet og i god stand uten registrerte skader eller punkterte glass.

- Trevinduer og balkongdører med isolerglass har normalt en teknisk forventet levetid på ca. 20–30 år, avhengig av kvalitet, klima og vedlikehold.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer og balkongdører, hengslede er 2 - 8 år.
- Moderne isolerglass kan ofte fungere mye lenger, men etter rundt 30–60 år må man normalt forvente at tettingen punkterer og at ruten begynner å få fukt mellom glassene.

Tilstandsgrad: TG1- Hensyntatt alder og at vinduene vurderes å inneha sin tiltenkte funksjon.

Forbehold:
- Bare enkelte elementer er kontrollert, slik at det kan være avvik som ikke ble påvist under befaringen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Soveromsvindu



Stuevinduer og balkongdør

TG 1 Dører

Beskrivelse

Massiv entrédør med åpningsbart sidefelt. Malte profilerte fronter. Brannklassifisert B- 30.



Entrédør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Østvendt balkong med utgang fra stue.
- Balkong med antatt utkraget betongdekke (skjult konstruksjon) fra fasadeliv og med utvendig beslag og overliggende terrassebord i impregnert treverk.
- Rekkverk i malt stålstakitt.
- Rekkverkshøyde ca. 100 cm.
- Ukjent tettesjikt.

Tilstandsgrad: TG1- Balkongen er normalt godt vedlikeholdt og har normal værslitasje, og utfyller sin tiltenkte funksjon.

- Det er ikke opplyst om det er den enkelte eier eller aksjelaget som har rehabiliteringsansvaret for balkongene når dette skulle være behov.

Tilstandsrapport



Utsikt fra balkong



Balkong

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Denne rapporten gjelder for boliger hvor boligselskapet normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og boligeier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor boligens yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling er ikke bekjentgjort for takstingeniør, men vil som regel fremkomme av boligselskapets vedtekter.

Andre utvendige forhold gjelder felles konstruksjoner iht. NS3600, som byggegrunn, fundamenter, tak, fasade, trapperom og øvrige bygningsdeler som omfattes av boligselskapets ansvar.
- Boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er ikke kjent for takstingeniør.
- Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret, med den slitasje, elde og utidsmessighet dette medfører.
- Felles konstruksjoner er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tilstandsgrad: TG2 grunnet manglende tilstandsanalyserapport e.l. for fellesdeler iht. NS 3600.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Manglende dokumentasjon og planverk for felles konstruksjoner gjør det vanskelig å vurdere byggets tekniske tilstand og behov for vedlikehold. Dette kan medføre økt risiko for uforutsette kostnader og redusert forutsigbarhet for beboere og styret.

For å lukke avviket:
- Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport og vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget, i tråd med anbefalingene i NS 3600:2018.
- Dette er boligselskapets ansvar å rekvirere, og kostnadsestimat er derfor ikke angitt i denne vurderingen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Noe knirk.
Gulv:
- Lakkerte furugulv.
Vegger:
- Malte flater.
Himlinger:
- Malte flater.

Vurdering:
- Samtlige overflater fremstår som fullt brukbare og har normal bruksslitasje hensyntatt byggeåret. Eventuelle sår, bruksmerker, heksesot, ujevnheter, skruehull, glipper o.l. vurderes som forhold av kosmetisk karakter uten praktisk betydning for overflatenes funksjon.

Mindre avvik:
- Det registreres noe knirk i furugulv. Dette vurderes ikke å ha praktisk betydning og gis derfor ikke avvik, men forholdet bør bemerkes.
- Registreringen vurderes som normalt hensyntatt alder, og har ingen umiddelbar konsekvens.

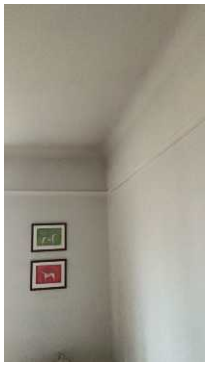
Tilstandsgrad: TG1
- Normal bruksslitasje vurdert som forventet ut fra alder og bruk. Overflatenes funksjon er intakt. Dog bør det generelt påregnes noe oppussing ved overtakelse av brukt bolig for å oppnå dagens standard.

- Takhøyde kjøkken/ spisestue ca. 290 cm.
- Registrert takhøyde er tilfeldig utvalgt:



Furugulv

Tilstandsrapport



Malte vegg og himlingsflater

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

- Etasjeskillere er beskrevet i byggesaken med betong med overliggende tilfarere og tregulv. Dette lar seg ikke bekrefte da etasjeskillerne er skjult og takstingeniør er noe usikker på faktiske forhold. Dette var i en overgangsperiode hvor det tradisjonelt ble brukt trebjelkelag med stubbloftsleire i etasjeskillerne.

Merknad mht. måling av planavvik:
- Målingene er utført som stikkprøver med linjelaser på tilgjengelige gulvflater, uten å flytte fast eller tungt inventar. Metoden avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og mer detaljerte målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen.
- For arbeider som stiller høyere krav til nøyaktighet, for eksempel legging av nye overflater, anbefales mer omfattende og detaljerte målinger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er registrert avvik i planhet i forhold til dagens standardkrav.

Kontrollerte rom for planavvik:
Kjøkken/ spisestue
- Avvik ca. 15 mm. i rommets lengde (417cm)/ ca. 8 mm. midte rom/ 2 m.
Stue
- Avvik ca. 5 mm i rommets lengde/ Ca. 12 mm. midte rom/ 2 m.

Krav iht. NS 3600: Maks 10 mm på 2 m og totalt 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad: TG2 basert på NS 3600 standardens referanse til toleransegrenser for planhet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare konsekvenser.
- Skjevheter av denne typen er ikke uvanlige for eldre bygg, da toleransekravene den gang var mindre spesifikke og skjevheter kan også utvikle seg over tid.

For å lukke avviket:
- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen og alder.
- Ved fremtidig renovering kan utbedring vurderes. Før slike tiltak utføres bør årsaken til skjevhetene kartlegges nærmere, og mer presise målinger gjennomføres for å fastslå omfanget.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

- Nyere element vedpeis med murt omramming. Pusset og malt.
- Gnistfanger/ ildfast plate på gulv med 27 cm. dybde.
- Det ble ikke påvist feieluke i boligen, noe som ikke er uvanlig at er plassert i fellesarealer i en boliggård som dette. Evt. feieluker er ikke videre kontrollert.

- Brann- og feievesenet har kontrollert pipe- og brannforhold i gården då. Alt ok i flg. eier.
- Pipestokkene i gården ble rehabilitert i 2015 og ferdigstilt med Ferdigattest i 2016.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det ble påvist ubrennbar plate med ca. 27 cm. dybde.
Tilstandsgrad: TG2 grunnet at krav til dybde ubrennbar plate er 30 cm. iht. NS3600.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Ingen umiddelbar konsekvens, og avviket vurderes som lite.

For å oppnå TG1 må avviket lukkes med ubrennbar plate på min. 30 cm. dybde.



Vedpeis i kjøkken/ spisestue



Ildfast plate på gulv 27 cm. dybde

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

- Nyere eikefinérte skyvedører med fylling, antatt fra perioden 2014- 16.

Tilstandsgrad: Tg1- Dørene fungerer iht. tiltenkt funksjon med normal bruksslitasje hensyntatt alder.



Skyvedør til soverom



Skyvedører i entré/ gang

VÅTROM

ETASJE 5 > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
- Dokumentasjon: Faktura, prosjekttegninger og arbeidsbeskrivelser, samt FDV dokumentasjon.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

ETASJE 5 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

- Veggene har storformatfliser og planlimt speil.
- Himlingen er malt.

Vurdering:
- Det ble ikke registrert nevneverdige avvik ved flislagte vegger.
- Himlingspanelet har ikke synlige skjevheter, misfarging eller tegn til fukt.
- Overflatene fremstår jevnt over i god stand sett i forhold til alder.

Tilstandsgrad :TG1- Det er ikke avdekket avvik ved visuell kontroll, og overflatene fungerer som tiltenkt.



Veggflater og himling

ETASJE 5 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

- Gulvet er flislagt med storformatflis og har elektriske varmekabler.
- Fall mot sluk er målt til + 1:100. Lengde gulv ca. 290 cm.
- Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis under dørterskelen er ca. 40 mm.

TEK10 § 13□20 stiller funksjonskrav om at bruksvann og lekkasjevann skal ledes til sluk. Preakseptert ytelse er minst 1:100 fall utenfor dusjsone. Alternativt kreves oppkant (vanntett sjikt) som ligger høyere enn sluknivå; vanlig veiledning er 25 mm, og ved dør kan 15 mm brukes der hele gulvet har 1:100 fall. I dette rommet er fallet utenfor dusj +1:100, og ca. 40 mm fall fra topp sluk til underkant terskel.

Tilstandsgrad: TG1- Fallforhold på bad er overoppfylt. Normal bruksslitasje på overflater hensyntatt alder.

ETASJE 5 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

- Det er slukrenne i stål ved vegg i dusjsonen. Ved denne type sluk er ikke membranen synlig.

Krav til dokumentasjon kom i TEK10.
- Vurdering av membran og sluk er basert på alder, samt arbeidsbeskrivelse med pristilbud.
- Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon og det foreligger ikke fotodokumentasjon på badets skjulte konstruksjoner.
- Rommet fungerer slik det er i dag, men takstingeniør har ingen mulighet til å vurdere tettesjiktets kvalitet og restlevetid utover generelle levetidsbetrakninger.

- Forventet levetid på gulvmembran i et baderom fra 2016 med dusjvann på gulv er vanligvis 20–30 år forutsatt at den er riktig installert, men levetiden kan variere sterkt med mange år mht. levetid hensyntatt kvalitet på membranen og membranarbeidet, vedlikehold- og bruksfrekvens.
- Levetid for rennesluk er ca. 50 år.

- Ingen funksjonssvikt ble registrert på befaringen.
- Tilstandsgrad: TG1 er aldersrelatert.



Rennesluk i dusjsone

ETASJE 5 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

- Vegghengt servantinnredning i naturstein med underliggende frittstående hylleløsninger og opplegg vaskemaskin. Ett- greps servantarmatur integrert i speilvegg, vegghengt wc med innbygget sisterne og synlig drenasjeløsning. Dusjhjørne med ett- greps blandearmatur og hånddusj innbygget i speilvegg, samt rainshower dusjhode integrert fra himling. Fast dusjvegg i herdet glass. Downlights i himling og indirekte skjult belysning i dusjsone.

Tilstandsgrad: TG1- Innredninger og utstyr fremstår som gjennomarbeidet og fungerer iht. tiltenkt funksjon. Ingen nevneverdige avvik påvist.



Dusjhjørne



Vegghengt wc med trykknapp i speilvegg.



Servantinnredning

ETASJE 5 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

- Elektrisk styrt avtrekksvifte i baderomshimling med tilluft rundt skyvedør/ ikke tett dør.

Vurdering:
- Viften fungerer ved enkel funksjonstest med papir, og visuell kontroll gir inntrykk av tilfredsstillende luftutskifting for rommets bruk.

- Det er ikke utført måling av luftmengder eller nærmere vurdering av ventilasjonsfunksjon, da dette krever spesialkompetanse og utstyr og ligger utenfor takstingeniørens mandat.

Tilstandsgrad: TG1
- Ventilasjonen fungere som forventet hensyntatt enkel papirtest.

Merknad:
- Det er ikke dokumentert eller opplyst om hvor avtrekksluft ledes, men antas via felles luftekanaler. Forholdet er ikke vurdert av takstingeniør da forholdet er skjult og antatt å være del av fellesareal.



El. vifte i himling

ETASJE 5 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da bakenforliggende konstruksjoner i dusjsonen er tilgjengelig for vurdering i siderommet.

- Fuktsøk er utført med MMS1 fuktmåler og Protimeter med piggelektrode.

Resultat:
- Ingen unormale forhold eller tegn til fukt er påvist i de undersøkte områdene.

Tilstandsgrad: TG0 – Ingen fukt påvist ved fuktsøk og visuell vurdering i tilliggende veggkonstruksjoner i våtsonen.

Forbehold:
- Undersøkelsen er begrenset til de tilgjengelige overflatene. Dette gir ingen garanti mot fukt eller avvik i øvrige lukkede konstruksjoner rundt våtrommet.

KJØKKEN

ETASJE 5 > KJØKKEN/ SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2014 med hvite glatte fronter og integrert gripefunksjon. Integrerte hvitevarer med kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og dampovn.
Kjøkken oppgradert med granitt benkeplater og ny underlimt kum med ett- greps blandebatteri i 2022. Toppmontert induksjon koketopp. Fliser mellom benk og overskap. Belysning under overskap. Kullfiltervifte i overskap.
Det ble påvist lekkasjestopper i forbindelse med røropplegg under kum.

Tilstandsgrad: TG1- Kjøkkenet fungerer iht. tiltenkte funksjoner og har normal bruksslitasje hensyntatt byggeåret.

Mindre avvik:
Det er ikke montert komfyrvakt.
- Det kom krav til montering av komfyrvakt i 2010 ved nye installasjoner.
- Det anbefales ettermontering av komfyrvakt av hensyn til brannsikkerhet.
- Mangelen kan påvirke forsikringsforhold negativt ved skade grunnet tørrkoking ell. da det var krav til komfyrvakt ved etablering av kjøkkenet i 2014.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



Kjøkkeninnredning



Kjøkkeninnredning

ETASJE 5 > KJØKKEN/ SPISESTUE

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

- Avtrekksvifte med kullfilterløsning over koketopp med utluft via ventil i overskap.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

- Kjøkkenventilator med kullfilterløsning med utluft i rommet utløser TG 2 iht. NS 3600.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
- Ingen umiddelbar konsekvens.
- Det kan oppstår lukt og redusert kvalitet på inneluft ved matlaging på koketopp.

For å lukke avviket:
- Det må etableres avtrekk til det fri via gårdens luftepiper eller via yttervegg (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan endres.
- Det presiseres at det bør avklares med boligselskapet om muligheten for dette, og evt. begrensninger mht. gårdens vernestatus.



Avtrekksvifte i overskap med kullfilter og utkast i rommet

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast, dels rør i rør. Det er besiktiget i rørskap.
- Det er påvist lekkasjedren fra rørskap og frem til bad.
- Det er påvist lekkasjesikring ved røropplegg under kjøkken.
- På bad er røropplegget til armaturer innbygget i vegg, og lar seg ikke besiktige.

- Deler av røropplegget er skjult og deler som er påkoplet gårdens felles rørledninger er ikke påvist. Skjult anlegg er ikke del av vurderingen.

Tilstandsgrad: TG1- Vannrør utfyller sin tiltenkte funksjon, ingen større avvik påvist hensyntatt alder.

Mindre avvik:
- Det ble ikke påvist sprutsikker plate foran rørskap iht. forskrift, dette anbefales montert da det var et krav på etableringstidspunktet, og det kan være risiko for avkortning av forsikring ved lekkasje.



Rør i rør skap i vegg utenfor bad



Røropplegg under kjøkkenkum

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

- Synlige innvendige avløpsrør fra kjøkken og våtrom er utført i plast (PVC/PP/PE). Rørene er kontrollert ved visuell inspeksjon i benkeskap på kjøkken og servantskap på våtrom.
- Det er ikke utført inspeksjon av skjulte rørføringer eller felles avløpsanlegg i bygget, da dette er skjult og/ eller ligger utenfor boligens ansvarsområde.

- Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

- Forventet teknisk levetid for plastbaserte avløpsrør er ca. 25–50 år ved korrekt prosjektering, montering og normal bruk, men kan vare lenger.
- Støpejern har normalt lang levetid.

- Det meste av røropplegget er skjult og lar seg ikke besiktige utover tilgjengelige punkter. Normalt vedlikehold må forventes.

Tilstandsgrad: TG1- Basert på visuell kontroll og funksjonsprøving av tilgjengelige deler, vurderes anlegget å være i fungerende stand uten registrerte avvik.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

- Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler, og lufting via vinduer. Tilluft til bad via dørblad og karm. På badet er det oppgradert med elektrisk avtrekksvifte. På kjøkkenet er det installert en resirkulerende kjøkkenvifte med kullfilter med utkast i rommet.

- Ventilasjonsløsningen er i tråd med byggeskikken på oppføringstidspunktet og vurderes som funksjonell og oppdatert hensyntatt byggeåret. Naturlig ventilasjon fordrer at lufteventiler ikke er avstengte da dette vil før til utilfredsstillende luftutveksling i boligen.

- Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk ut til det fri fra kjøkken, men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan endres.

- Takstingeniør har ikke dokumentasjon på hvor avtrekket på badet ledes. For nærmere avklaring anbefales kontakt med Styret i gården.

Tilstandsgrad: TG1- Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

Merknad:
- Dagens ventilasjonsprinsipp vil ikke kunne sammenlignes med dagens krav til ventilasjon som er balansert ventilasjon.



Lufteventiler i vindu

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

- Det er etablert varmtvannsbereder i kjøkkenskap, ca. 120 l.
- Ukjent alder, men antatt fra etablering av kjøkken i 2014.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad: TG2
- Det ble ikke påvist lekkasjesikring, og alder på bereder er usikker og det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Ingen umiddelbar konsekvens.
- Det anbefales å innhente dokumentasjon og kontrollere berederens alder og lekkasjesikring.
- Takstingeniør kan ikke garantere tilstand eller sikkerhetsfunksjoner på ukjente komponenter.



Varmtvannsbereder i kjøkkenskap

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

- Det er etablert vannbårne radiatorer i boligen tilknyttet felles varmeanlegg.

Tilstandsgrad: TG 1 er gitt ut ifra funksjon og tilgjengelighet. Ingen avvik påvist ved visuell kontroll.



Vannbåren radiator



Vannbåren radiator

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

- El. skap med automatsikringer og kursoversikt.
- Hovedsakelig skjult el. nett.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2014 - Bytte av sikringsskap, omtrekk til jording i stikkontakter, samt feilsøking med retting i flg. tidligere eier.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ukjent

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

- Takstingeniør er ikke el. sertifisert og har kun foretatt en visuell kontroll av det synlige anlegget og fremviste dokumenter.
- Dette er en særdeles forenklet kontroll av det elektriske anlegget i boligen og bygningssakskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en utvidet kontroll.

- Samsvarserklæring ble et krav i henhold til Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og NEK 400 fra 1999.

- Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag alltid en utvidet el-kontroll av anlegget fra en autorisert elektriker så lenge det ikke foreligger dokumentasjon på at det har vært utført el. kontroll i løpet av de siste 5 årene.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Tilstandsrapport

Rekkverk på altaner og terrasse:
- Rekkverkshøyde målt til ca. 100 cm og det er målt åpninger større enn forskriftsmessige 10 cm.
- Rekkverket er lavere enn hva som er påkrevet iht. gjeldende forskrifter, og rekkverksåpninger er noe større enn forskriften i dag tillater.

Generelt krav:
- Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m. Åpninger i rekkverk skal være maks 10 cm.

Vurdering:
- Rekkverkskrav har ikke tilbakevirkende kraft, men dagens løsning tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav med økt grad av fokus på sikkerhet.

Radon:
- Leiligheter som ligger fra og med tredje etasje over bakkenivå er vanligvis fritatt fra krav om radonmåling, fordi radon primært kommer fra grunnen og konsentrasjonen avtar med høyden.
- Ved byggetidspunktet var det ikke krav til radonmåling.
- Det er styret i boligselskapet som har ansvar for måling og utbedring av radonproblematikk som en del av vedlikeholdsplikten for felles bygningsmasse og innemiljø
- Bygningen ligger i et område med lav til moderate forekomster av Radon som er den laveste graden, ref. http://geo.ngu.no/kart/radon/.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

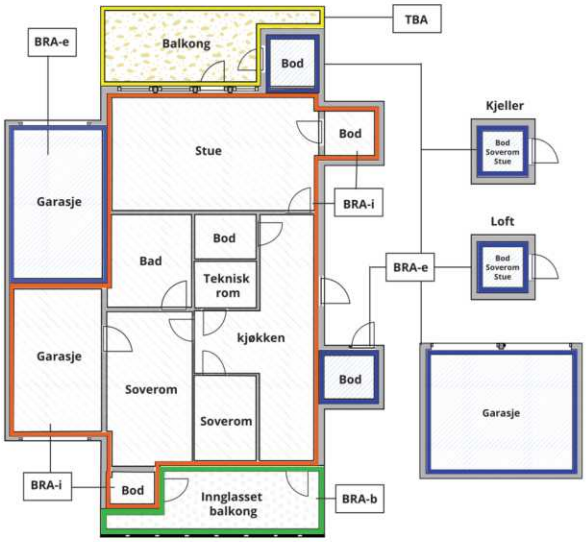
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje 5	70			70	3		70
Andre etasjer fellesareal		7		7		10	17
SUM	**70**	**7**			**3**	**10**	**87**
SUM BRA	**77**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 5	Entré/ gang, bad, kjøkken/ spisestue, soverom, stue, garderobe/ innredet rom		
Andre etasjer fellesareal		Kjellerbod, loftsbod	

Kommentar

Oppmålt BRA- e i fellesareal:
- Bod i kjeller ca.1 BRA.
- Bod på loft målbart areal, ca. 7 BRA.
Gulvareal (ALH) i loftsbod er ca. 10 m2
Loftsboden hadde skråtak hvor ikke alt areal er måleverdig iht. måleregler, og ble målt med håndholdt laser.

- Arealet er beregnet med 3D-laserskanner Leica BLK2GO med nøyaktighet innenfor 2 %, i tråd med avhendingsloven fra 1. januar 2022. Beregningen bygger på 3D-punktskydata. NS 3940 krever måling like over gulvlist, men grunnet løsøre og møblering er ofte målehøyde satt til ca. 1,5 m for å samle flest punkter på omsluttende vegger. Metoden avviker fra NS 3940, men gir pålitelig og etterprøvbart datagrunnlag. I enkelte tilfeller må det allikevel bestrebes på å måle nær gulvhøyde, f.eks. ved skrånende vegger. - I forhold til plantegningens areal pr. rom så er boenhetens totale areal alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom, da boenhetens totale areal også inneholder arealene for innvendige vegger og ofte skjulte sjakter.
- Arealer i eksterne boder er oppmålt innvendig nettoareal med håndholdt lasermåler og arealavvik kan forekomme ved vanskelige romløsninger.
- Areal oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter i rapporten. Grunnet avrundingsregler vil mindre avvik forekomme.
- Seksjonsbegjæring og/ eller tinglyste dokumenter er ikke fremvist eller vurdert.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som rekvirent har påvist at tilhører denne, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommene tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan ved noen boligselskaper omdisponeres og dette kan da påvirke boligens BRA.

Merk:
- Areal med himlingshøyde under 1,9 m medregnes ikke i BRA iht. NS 3600. Dette er kun oppgitt som ALH for tydeliggjøre tilgjengelig gulvareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Det foreligger attestert Ekspedisjons- Dokumenter for våningshus datert i perioden 1925- 28 som i følge kommunen anses som datidens byggemelding og ferdigattest for bygården. Byggeår i flg. Eiendomsverdi er 1926.

- Endringene fra original planløsning er at opprinnelig bad hadde en annen utforming og del av der badet er i dag var et te-kjøkken. Endringen av bad har utløst at entré/ gang har blitt noe smalere enn opprinnelig og at endringen samtidig åpnet opp for et ekstra rom som i dag er i bruk som arbeidsrom og garderobe. Det er ikke gitt at rommet vil kunne defineres som rom for varig opphold (hoveddel), da det har begrenset med dagslys. Ved ønske om avklaring må kommunens bygningsavdeling kontaktes. Dette forhindrer ikke at rommet kan være i bruk som i dag.
- Takstingeniøren vurderer planendringene til ikke å være søknadspliktig såfremt det ikke har vært gjort endringer i bærende konstruksjoner, brudd på brannceller og at det nye badet er utført iht. gjeldende forskrifter på utførelsestidspunktet.

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Jo K. Eckhoff	Takstingeniør
	Nora Totland Harket og Gard Kjelsrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	211	101		0	942 m²	Beregnet areal hos planinnsyn Oslo kommune datert 18.03.2026	Eiet

Adresse
Gabels gate 4A

Hjemmelshaver
Nora Totland Harket og Gard Kjelsrud

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
444 1 10501/AS GABELSGATE FÆLLESKJØKKENHUS	930472972	444 1 10501		Nora Totland Harket og Gard Kjelsrud

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
715- 833 (10501)

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig gate

Tilknytning vann

Bygningen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Bygningen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger

Regulering

- Reg. S- 1949: Felt A. Byggområde for boliger med tilhørende serviceformål.
- Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. For nærmere informasjon kan man benytte kommunens nettsider: https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/#598757,6643771,7

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke fremskaffet, eller kontrollert av takstingeniør. Ved evt. overtagelse av eiendommen anbefales det å sette seg inn i evt. tinglyste dokumenter som kan berøre eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	17.03.2026	Eier ga opplysninger på befaring, samt pr. e-mail.	Gjennomgått		Nei
Byggesak i kommunens byggesaksregister.	21.03.2026	Gjennomgang av byggesaksarkiv tilhørende eiendommen. Gjennomgang av byggesaksarkiv tilhørende eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Boligselskapet		Boligselskapets årsregnskap, gjeld/ formue, generalforsamlingsprotokoll, vedlikeholdshistorikk og evt. fremtidig vedlikeholdsplan er ikke gjennomgått	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.03.2026	Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m. Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, bygningsopplysninger m	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/KX8938

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Andre bilder



Loftsbod

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186260089
Addresse	Gabels gate 4 A		
Postnr.	0272	Sted	OSLO
Selgers navn	Gard Kjeksrud		
Selgers navn	Nora Harket		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

07/22

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind (Skue Sparebank)

Polise/avtalenr.:

7917278

Våtrom

Initialer selger:
G K
N H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalrenovering av bad i 2016 av forrige eier (arkitekt). Nytt tettesjikt/membran, stålrennesluk, storformatflis på gulv og vegger, elektriske varmekabler, vegghengt wc, servantinnredning i naturstein og rainshower fra himling

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura, prosjekttegninger, arbeidsbeskrivelser og FDV-dokumentasjon fra totalrenovering i 2016. Arbeidet utført av faglærte håndverkere.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt tettesjikt og membran lagt som del av totalrenovering i 2016. Utført av faglærte håndverkere. Dokumentasjon i form av faktura og arbeidsbeskrivelse foreligger.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Stålrennesluk installert i dusjsonen som del av totalrenovering i 2016. Utført av faglærte håndverkere. Dokumentasjon foreligger.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Elektriske varmekabler i gulv installert ved totalrenovering av bad i 2016. Utført av faglært elektriker. Dokumentasjon foreligger.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura og FDV-dokumentasjon fra totalrenovering 2016, inkludert elektriske arbeider med varmekabler.

Initialer selger:
G K
N H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalrenovering av bad i 2016 inkluderte nytt røropplegg, utført av faglærte håndverkere. Det er også installert lekkasjedren fra rørskap til bad og lekkasjesikring under kjøkkenkum.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura, prosjekttegninger, arbeidsbeskrivelser og FDV-dokumentasjon fra totalrenovering 2016 foreligger.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
G K
N H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

"Alle vinduer og balkongdør ble skiftet til nye trevinduer med 2-lags isolérglass og gjennomgående sprosser i 2022, som del av et felles prosjekt i bygården. Dokumentasjon foreligger hos styret i boligselskapet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Byggsørvis Welin as

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I 2014 ble det utført arbeider av autorisert elektriker: nytt sikringsskap, omtrekking til jording i stikkontakter samt feilsøking og retting. Samsvarserklæring foreligger.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring fra elektriske arbeider utført i 2014 foreligger.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Infratek Elsikkerhet AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, dette bekreftes av samsvarserklæringene fra Smart-Kontakten AS

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Dagens planløsning avviker fra originale byggetegninger. Opprinnelig bad hadde annen utforming, og det eksisterer i dag et rom brukt som garderobe/ arbeidsrom. Når og av hvem endringene ble utført er ukjent for selger. Forholdet er beskrevet i takstrapport

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er ikke utarbeidet tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Det må forventes jevnlig vedlikehold av fellesarealer og oppgradering av felles tekniske løsninger i en bygård fra 1926. Styret kan kontaktes for nærmere info

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Det ble oppdaget veggdyr i bygården, med enkelttilfelle også i vår leilighet. Nødvendige tiltak ble gjennomført av godkjent skadedyrfirma (Pelias). Både bygården og leiligheten er sluttklarert av Pelias. Dokumentasjon kan fremskaffes via styret.

Initialer selger:
G K
N H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

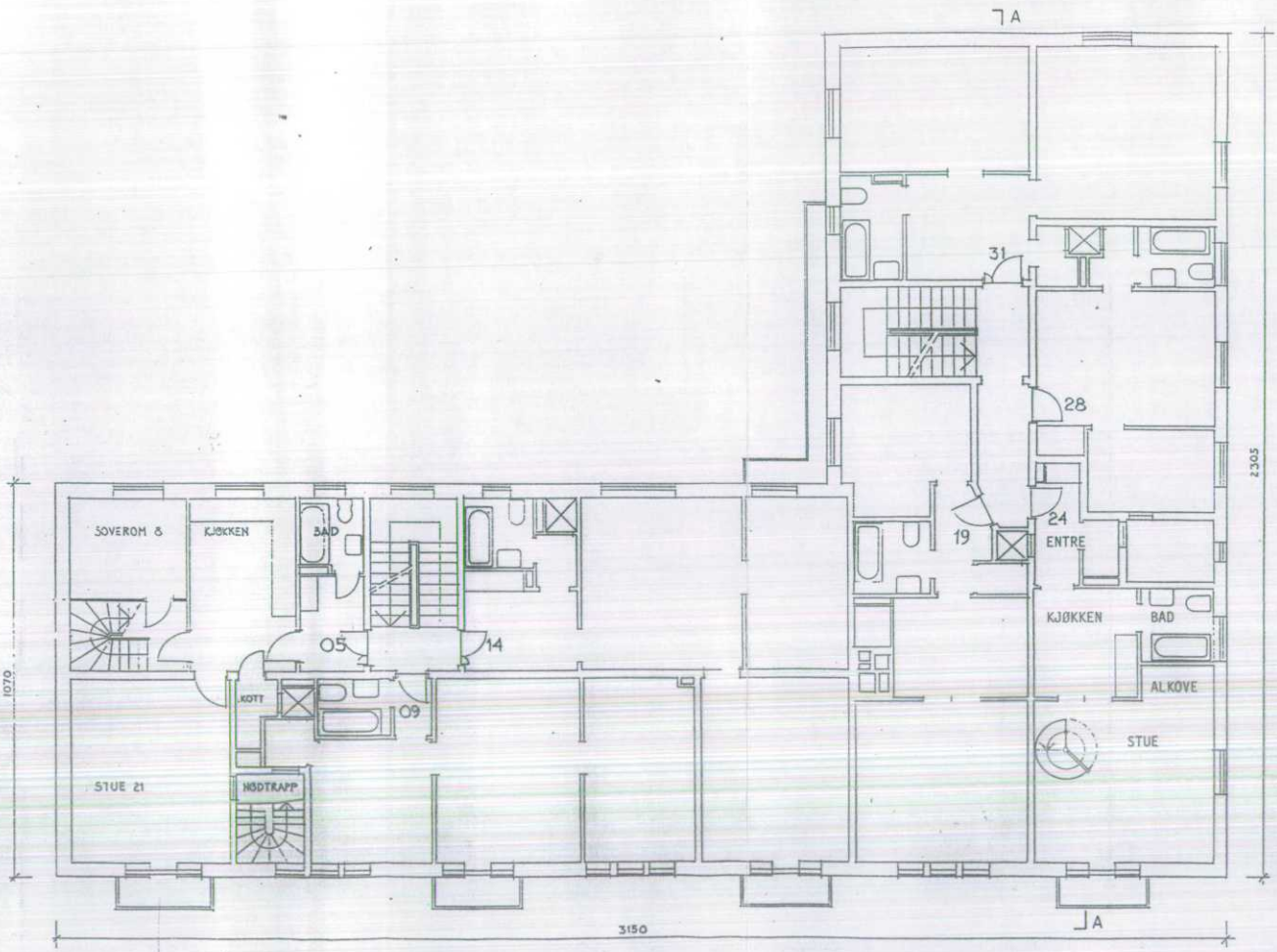
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	30.04.2026
Signert av	*Gard Kjeksrud*
Signert av	*Nora Harket*

Initialer selger:
G K
N H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

D-12

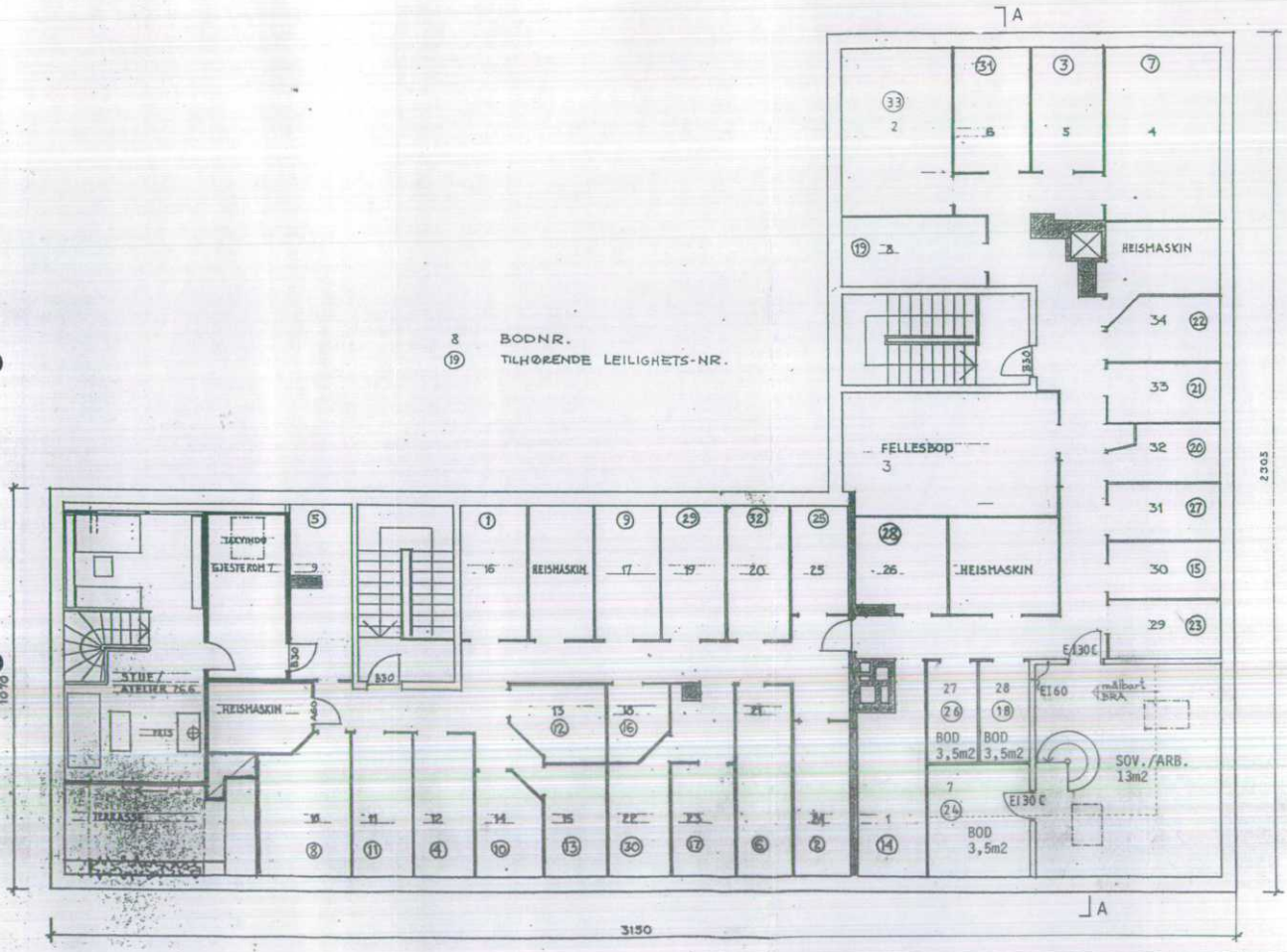


2

REVISJON:

GNR.211 BNR.101 GABELSGATE 4, LEIL.24 INNREDNING LOFT	DATO:20.09.99	NR: 23
PLAN 5.ET.	MÅL : 1:100	
ERIK HAARSTAD SIVILARKITEKT MNAL FJELLGATA 13 0566 OSLO TELEFON 22717055		

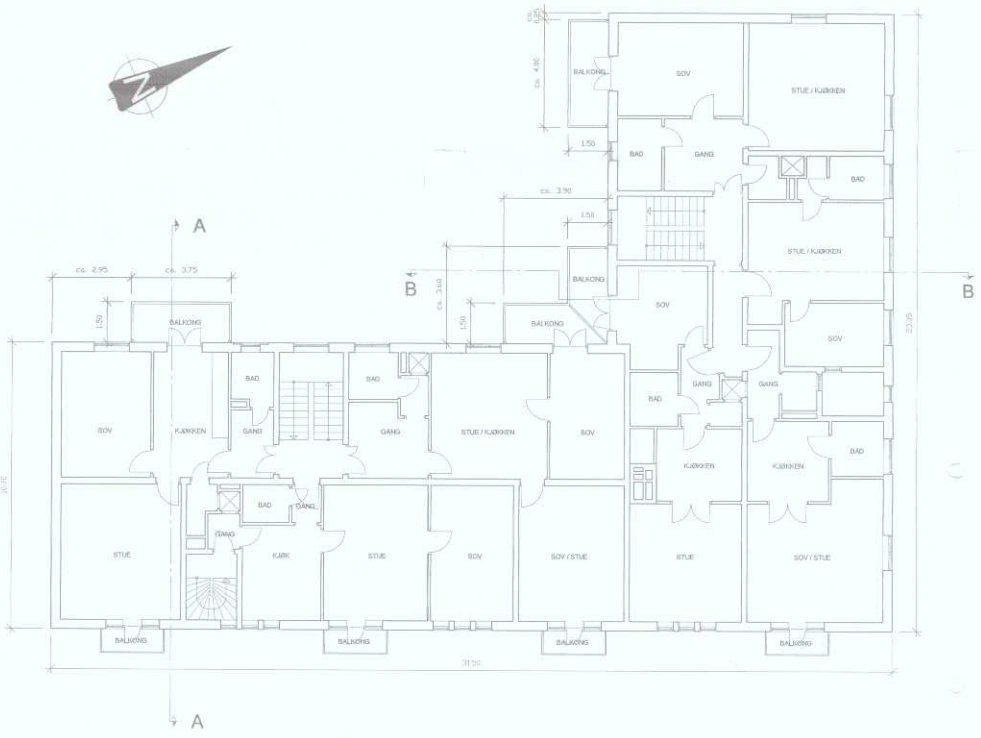
D-11



1

REVISJON:

GNR.211 BNR.101 GABELSGATE 4, LEIL.24 INNREDNING LOFT	DATO:20.09.99	NR: 22
PLAN LOFT	MAL : 1:100	
ERIK HAARSTAD SIVILARKITEKT MNAL FJELLGATA 13 0566 OSLO TELEFON 22717055		



PLAN, TYPISK ETASJE

Tittel: NY PLAN -TYPISK ETG.	Tegningsnummer:	Revisjonsnummer: E 4

SØKNAD OM TILLATELSE

REV.	ENDRINGEN GJELDER	AG KONSTR.	KONTR.	DATO

GABELS GATE FELLESKJØKKENHUS AS
v/ Eirik Bratland
Gabels gate 4
0282 OSLO

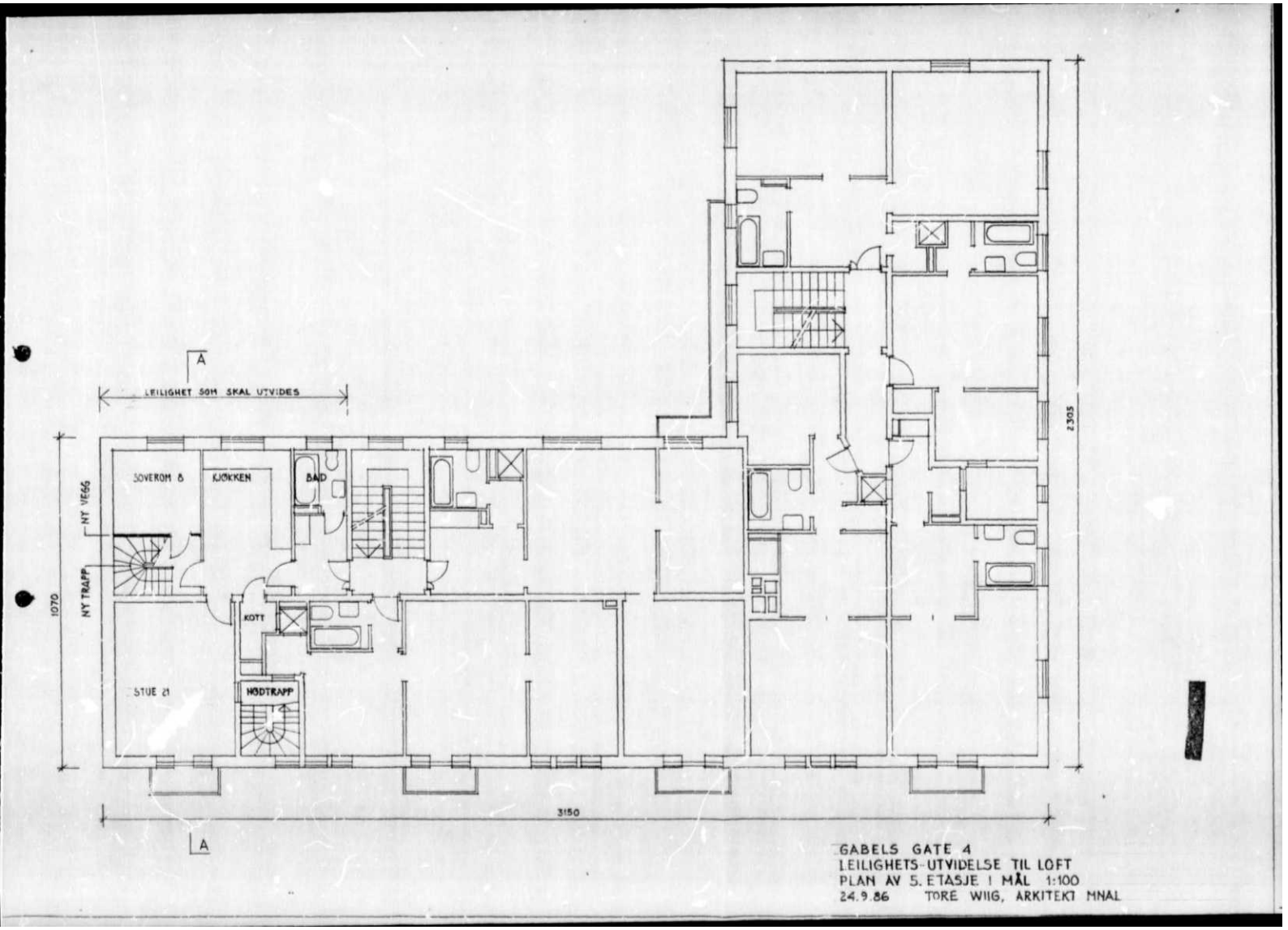
Konstr.: AG	Kontr.: EW	Dato: 0104.05	Målestokk: 1:100
Fase: NYTT			

WDW ARKITEKTER A/S

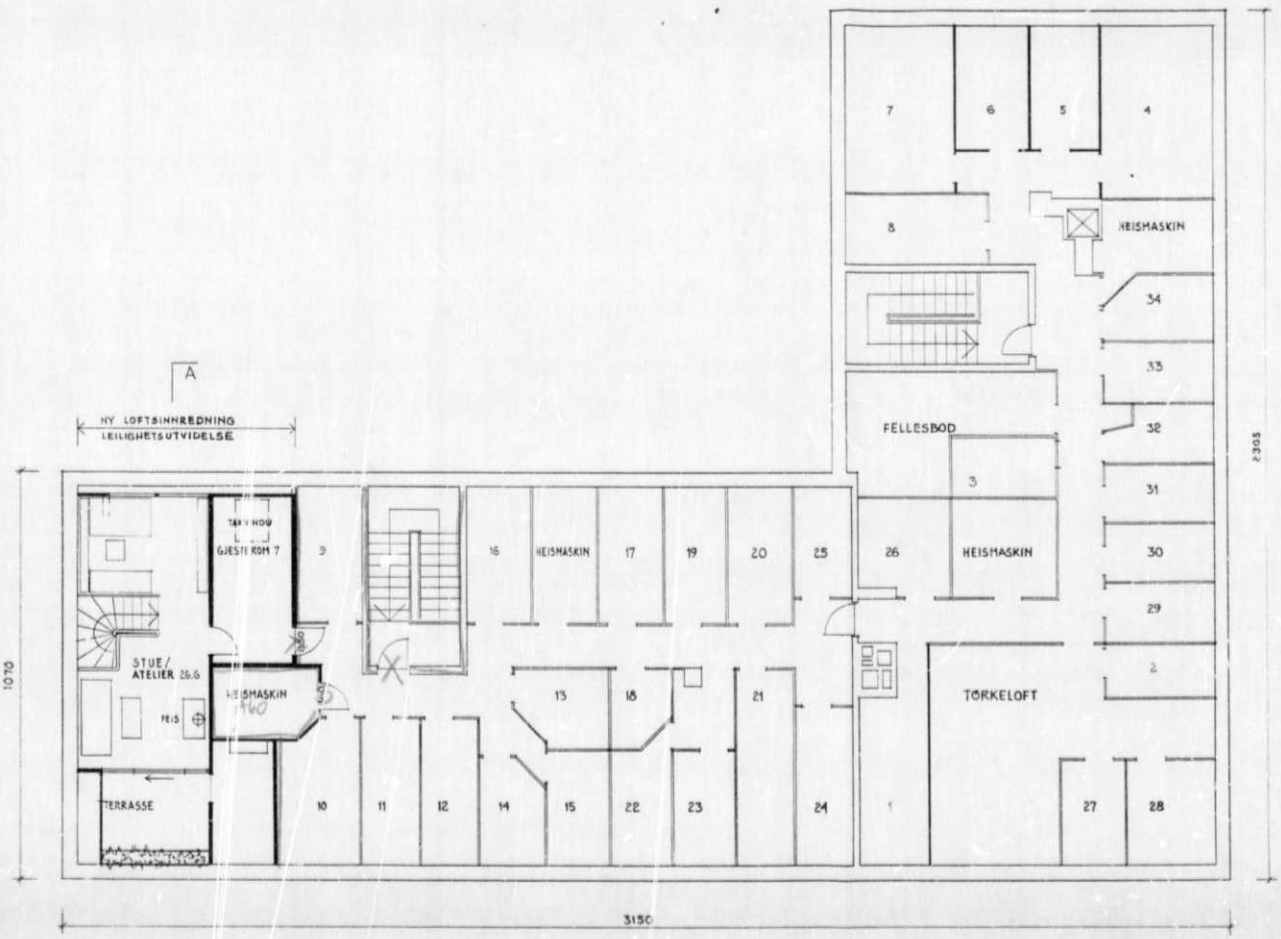
GABELS GATE 4
GNR 211 / BNR 101
PLAN - TYPISK ETASJE

E 4

Arkivkode: Rev.:

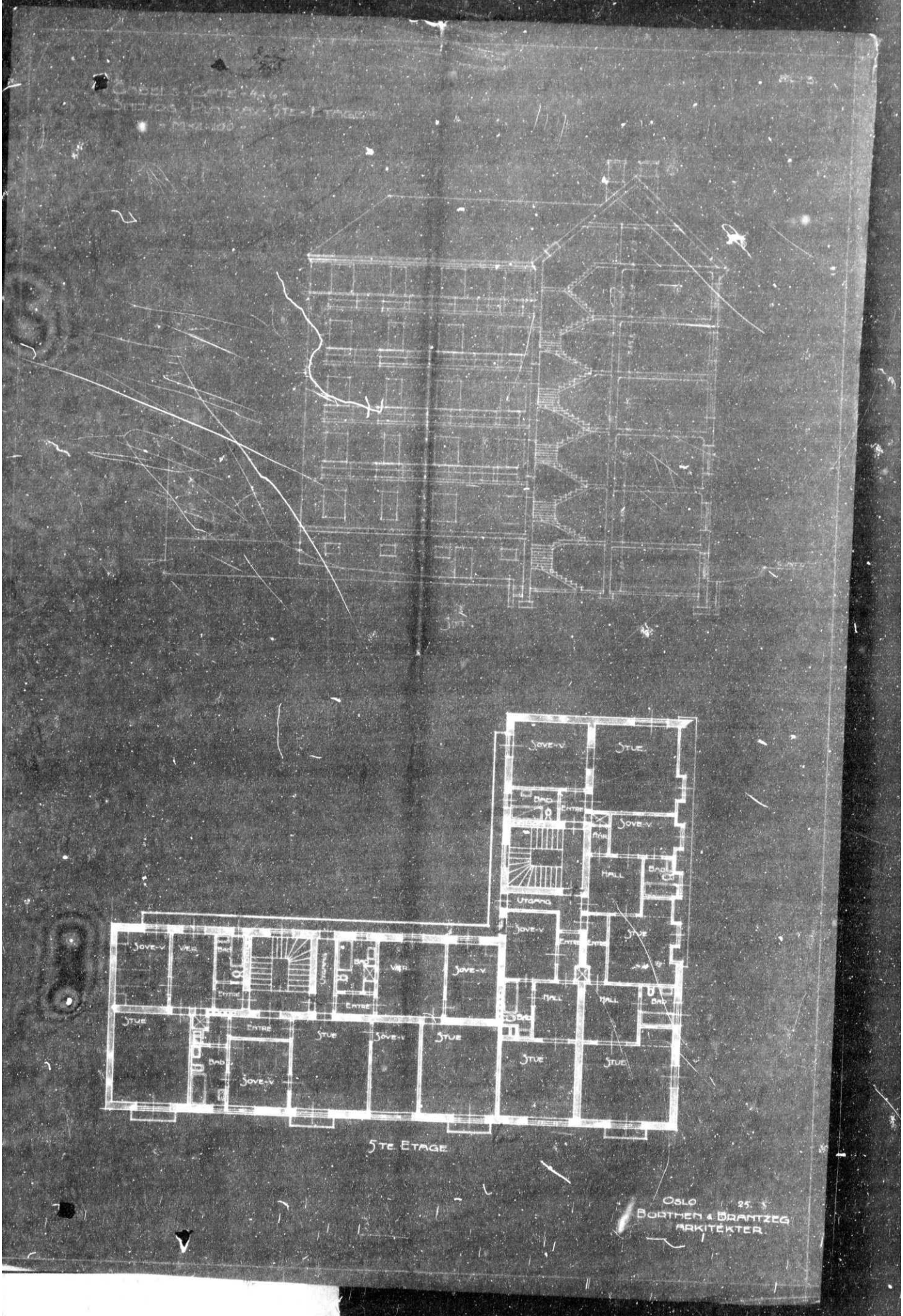


GABELS GATE 4
LEILIGHETS-UTVIDELSE TIL LOFT
PLAN AV 5. ETASJE I MÅL 1:100
24.9.86 TORE WIIG, ARKITEKT MNAL



9

GABELS GATE 4
LEILIGHETS-UTVIDELSE TIL LOFT
LOFTSPLAN I MÅL 1:100
24.5.86 TORE WIIG, ARKITEKT MNAL
7.2.87 KORRIGERT TW


Sove-v
Stue
Bad
Entre
Hall
Utgang
Vask
5te Etage
Oslo 25.
Borthen & Brantzeg
Arkitekter.

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

Anmeldelse
4 Tegninger

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 822
1925
OSLO

765/25

Expeditions-Dokument I.

angaaende Våningshus

paa Matr.-No. 4/6 Gabelgate

indlevert 7 septbr. 1925 Attesteret ~~7/12 1925~~ 30/8-30

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende 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
VANN & KLOAKVESEN

J. Pettersen

822/1925

1187/1925

Bebyggelsen ligger på 4 og 6 Gabelgate. Grunnen maa sammenlæs.
Gabelgate er regulert i 15,7m bredde
Bebyggelsen er rykket tilbake ca. 1.5m fra reguleringslinjene idet den kun kan tillates å forlenge reguleringsbestemmelsen. Det gjelder kun bygningsdelen
Ved Arbiensgate er 12.5m bred
Gatenes høideforhold er påtrykt bl. I mit blåt
Oslo 11/9 25 Nilsaasen

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
Jnr. 003961 12 SEP. 1925
REGLEGGERAVD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Våtrom entreprenøren AS
Koppervikdalen 69
3036 DRAMMEN

Dato: - 6 MAI 2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201100165-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ivar Fossåskaret	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GABELS GATE 4B	Eiendom:	211/101/0/0
Tiltakshaver:	Conrad Langaard	Adresse:	Gabels gate 4 B, 0272 OSLO
Søker:	Våtrom entreprenøren AS	Adresse:	Koppervikdalen 69, 3036 DRAMMEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - GABELS GATE 4 B

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det viser til søknad om ferdigattest av 03.05.2011.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Mirjana Rakic
enhetsleder

Ivar Fossåskaret
saksbehandler

Kopi til:
Conrad Langaard, Gabels gate 4 B, 0272 OSLO

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
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] • 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utvidelse av leil. (tillegg av del av loft)

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Gabels gate 4	Gnr.211, bnr.101	86/5019

Byggherre

A/S Gabelsgates Felleskjøkkenhus
v/Tore Wiig
Gabels gate 4

0272 OSLO 2

Ansvarshavende

Tømmerm. Morten K. Frager
Skiveien 76 A

1410 KOLBOTN

THE/tfn
Dato 25.april 1990

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt oppar beidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skj. C-16. ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 14-01-2013**
Fra:
Saksbehandler: Anne Mari Henriksen **Saksnr: 200503445 - 11**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Gabels gate 4 A + B

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
X	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Tribo rør AS
v/ Tom A. Gundeid
P.b. 44
1317 BÆRUMS VERK

Dato: 10 JAN. 2008

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200709524-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: John Philip Santillan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GABELS GATE 4B Leil. 20203	Eiendom:	211/101
Tiltakshaver:	Siri Vang	Adresse:	Gabels gate 4 B, 0272 OSLO
Søker:	Tribo rør AS	Adresse:	Lommedalsveien 277, 1353 BÆRUMS VERK
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon – Skifte av sluk

FERDIGATTEST - GABELS GATE 4 B

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.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

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
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

John Philip Santillan
saksbehandler

Kopi til: Siri Vang, Gabels gate 4 B, 0272 OSLO

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

PrivatMegleren Allé
Allé Eiendomsmegling AS
Sommerogata 17
0255 OSLO

Att: Amalie Mille Christiansen

Oslo, 18.03.2026

Deres ref: Gabels gate 4a
Vår ref: 444-1-10501
Eiendommens navn: AS Gabelsgate Fælleskjøkkenhus
gnr 211 bnr 101 i OSLO kommune
Adresse: Gabelsgate 4 A, 0272 OSLO
Org. nr.: 930472972
Selger: Kjeksrud, Gard
Harket, Nora T

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 66158241

Restanser pr. d.d.	kr	0,00	
Månedlige kostnader:			
Bredbånd	kr	299,00	
Andel felleskostnader	kr	6 122,39	
Andel felleskostnader	kr	0,00	
Totalt	**kr**	**6 421,39**	**pr. mnd**.

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

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker drifstkostnader, se regnskapet.

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.

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/

Behov for vedlikeholdsarbeider og oppgradering av bygning, samt endringer i 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. 18.03.26 er kr 12 128 899,-.
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	40 170,00
Andel gjeld:	kr	447 924,00

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.: 715-833 (10501)
Pålydende: 125,00 pr. aksje
Partialobligasjon: 0
Pålydende: 0,00
Leilighetsnr.: 444-1-10501
Aksjeboenhetsnr.: 00013
Bolignr.: H0501

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Noterte heftelser/pantattest:

Prioritet:	Panthaver:
1	AS Gabelsgate Fælleskjøkkenhus
2	Eika Boligkreditt AS

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:

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/

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.

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

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.

Vedlikehold:

- Nye sikringer i fellesskap i kjeller, 2024
- Utskifting av bredbåndsfiber og hardware i hele gården 2024
- Nederste sokkel og vinduer i kjelleretasje, og inngangsdørene ble malt i 2023/2024
- Vegger og rekkverk i oppgangen ble flekket /malt i 2024
- Uteområdene (for- og bakhage) oppgradert/beplantet 2022-24.
- oppgradering av utleiearealer 2023
- Flere fellesrom i kjeller ble pusset opp i 2022/23. Sykkel-boden og et nytt treningsrom ble pusset opp og utstyrt på dugnad.
- Nye lamper i hele kjelleren samt skiftet til led lys/pærer i hele gården. Alle taklamper i oppgangen ble bygget om slik at de også nå kun bruker Ledpærer
- Vinduer på gården er skiftet ut i 2022
- Arbeid med rørfornying er gjort i 2022
- Fettutskiller i utleie/næringsseksjon er installert i august 2022
- Elektriske låser ble installert i gårdens dører i fellesareal i 2020
- Utskiftning av oljefyr til moderne bergvarmeanlegg i 2018
- Tak ble skiftet i 2017, samt utbedring av et soilrør i 2016
- Pipeløp i gården ble rehabilitert i 2015
- Brannvarslingsanlegg ble montert i 2006
- Gårdens utvendige flater ble behandlet i 2003
- Nederste sokkel og vinduer i kjelleretasje, balkonger og inngangsdører ble malt i 2024

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

BankID Signing
Rune Dybvik
2025-06-12
BankID Signing
Anne Victoria Frogner
2025-06-12

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i
AS Gabelsgate Fælleskjøkkenhus
Tid: 11.Juni 2025
Sted: Bar 100, Munkedamsveien 100, 0270 Oslo

Konstituering

- 15 aksjonærer var representert, hvorav 3 aksjonærer med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Hassan Yusuf Hashi og Rune Dybvik fra Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Rune Dybvik ble valgt som møteleder og Hassan Yusuf Hashi ble valgt som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Anne Victoria Frogner ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 238 538 og en negativ egenkapital på kr 9 923 022, ble fastsatt som boligaksjeselskapets regnskap for 2024.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**
   Styrets forslag til honorar for 2024/2025 kommer frem av budsjett for 2025.
   Styrets honorar for 2024 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 336 556. Felleskostnader ble økt med 2,3% fra 01.04.2025 og forutsetter ytterligere justering på 5 % fra 01.07.2025. Kabel-tv/bredbånd reguleres iht. faktura fra inngående leverandør.

   Budsjettet ble tatt til orientering.

5. Valg

Etter valget består styret av:

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

Styrets leder ble valgt særskilt.

****

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

Oslo 12. juni 2025

Rune Dybvik	**Anne Victoria Frogner**
Møteleder	Aksjonær

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

Nytt Adgangs system

Nordic Security AS har montert nytt adgangs system i sameiet.

Systemet benytter brikker istedenfor nøkler. Disse brikkene vil ha forskjellige farger, slik at de lettere kan identifiseres ved f.eks. mistet brikke.

Alle har fått utdelt 3 brikker, ekstra brikker kan bestilles på nedenstående mailadresse.

Nordic Security kan kontaktes ved følgende hendelser:

- Brikke er tapt / mistet
- Ved behov for nye brikker (husk fullmakt fra leilighets eier hvis du leier)
- Ved eventuell feil på låser
- Dører som står ulåst

Nordic Security kan kontaktes på:

salto@nordic-security.no

Kontaktskjema på: www.nordic-security.no

Døren åpnes ved og holde brikken inntil kortleseren som er merket Salto.

Ekstra brikke koster: 325,-

Nordic Security har butikk I Tvetenveien 157 på Hellerud. Her kan brikker lages mens du venter. Husk legitimasjon eller fullmakt.

Åpningstider: Man-Fre 07:00-15:00

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

Erik Haarstad siv.ark. MNAL
Fjellgt. 13
0566 OSLO

Dato: 02 JAN. 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199909747-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Syed Ali Zubair | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GABELS GATE 4B 0	Eiendom:	211/101/0/0
Tiltakshaver:	Harald Medbøe	Adresse:	Gabels gate 4B, 0272 OSLO
Søker:	Erik Haarstad siv.ark. MNAL	Adresse:	Fjellgt. 13, 0566 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST FOR INNREDNING AV LOFTSROM – GABELS GATE 4B 0

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
Enhet for Bolig og næring – Tett by

Caroline Waller
Caroline Waller
enhetsleder

Syed Ali Zubair
saksbehandler

fung.

Kopi til:
Harald Medbøe, Gabels gate 4B, 0272 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Amalie Mille Christiansen
GABELS GATE 4A

Dato: 18.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528867
9068090

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.211 BNR. 101

Vi viser til bestilling av 20260318 for GABELS GATE 4A.

GNR. 211 BNR. 101

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.05.1890.

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

942 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

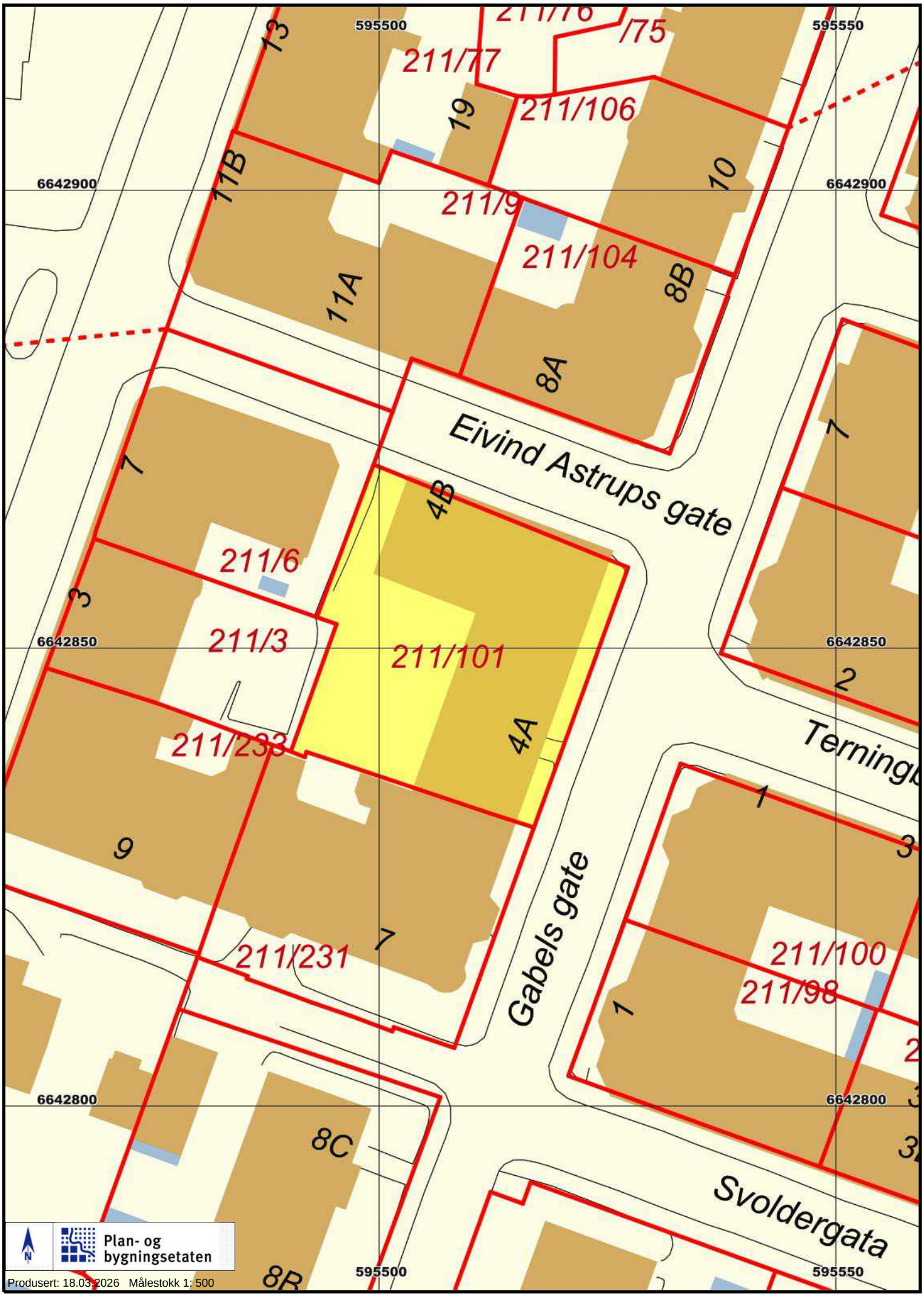
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


595500
595550
6642900
6642850
6642800
211/76
/75
211/77
211/106
211/9
211/104
211/6
211/3
211/101
211/233
211/231
211/100
211/98
13
19
11B
10
11A
8B
8A
7
4B
4A
3
9
1
2
8C
8R
Eivind Astrups gate
Gabels gate
Svoldergata
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 18.03.2026 Målestokk 1: 500



INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 AS GABELSGATE FÆLLESKJØKKENHUS

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Til aksjonærene i AS Gabelsgate Fælleskjøkkenhus

Vedlagt følger innkalling til ordinær generalforsamling 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. 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. Dersom flere eier aksjer sammen må det oppnevnes en andelseier til å opptre overfor selskapet. Hver aksjonær har én stemme uavhengig av antall aksjer. 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, dybvik@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 11.06.2025.

....., den ...../ 2025

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

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

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

INNKALLING TIL ORDINÆRT GENERALFORSAMLING I AS Gabelsgate Fælleskjøkkenhus

Tid: 11.06.2025 – 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

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024 - revisjonsberetning ettersendes
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
5. Valg

Oslo, 03.06.2025
på vegne av styret i AS Gabelsgate Fælleskjøkkenhus

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap 2024
- Budsjett 2025

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Til aksjonærene i AS Gabelsgate Fælleskjøkkenhus

Vedlagt følger innkalling til ordinær generalforsamling 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. 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. Dersom flere eier aksjer sammen må det oppnevnes en andelseier til å opptre overfor selskapet. Hver aksjonær har én stemme uavhengig av antall aksjer. 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, dybvik@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 11.06.2025.

....., den ...../ 2025

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

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

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

INNKALLING TIL ORDINÆRT GENERALFORSAMLING I AS Gabelsgate Fælleskjøkkenhus

Tid: 11.06.2025 – 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

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024 – Revisjonsberetning ettersendes
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
5. Valg

Oslo, 03.06.2025
på vegne av styret i AS Gabelsgate Fælleskjøkkenhus

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
- Budsjett 2025

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Torkel Nilssen
Styremedlem	Hilde Helene Rustad
Styremedlem	Caroline Borchgrevink Lorentzen
Styremedlem	Kristin Otter Rønnevig
Varamedlem	Matthew William Landy
Varamedlem	Anna Jespersen

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Rune Dybvik.

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 kommune. 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 2 boliger har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024

Sommeren 2024 fikk gården en ekstraordinær situasjon med invasjon av veggdyr som preget hele sommeren og høsten. Mange av leilighetene i gården ble berørt av denne invasjonen, men takket være raskt og umiddelbar respons fra styret og igangsetting av strakstiltak unngikk vi et enda større omfang og enda lengre prosess en det som ble resultatet. Takket være gode forsikringsordninger i gården og det utførende arbeidet av skadedyrsselskapet Pelias representert ved Kim ble prosessen håndtert godt. Det rettes også en stor takk til samtlige beboere for gjennomføringen av alle tiltak. Resultatet er at gården ble endelig klarert ved utgangen av 2024. Det er viktig at alle beboere i fremtiden er påpasselig ved reiser og besøk og eventuelle utleier om å ikke ta med seg veggdyr. Det er viktig å umiddelbart kontakte styret og iverksette tiltak ved enhver mistanke om skadedyr.

Utleie næringslokale. Fungerer veldig bra. Lars Grini med sine food trucks /cateringbusiness er her veldig lite om vinteren, og Tho-design har kun utsalg av kjoler ca. 4-5 ganger i året, ellers veldig stille. Jevnlig oppfølging og tilrettelegging for leietakerne slik at de er fornøyde er viktig for oss, og vi har fått det vi ønsket: Bedre bokvalitet, nattero, hyggelige leietakere, forutsigbarhet, sikre betalere, og leietakere som ønsker å være en del av et godt bofellesskap. Lars Grini som leier kjøkkenet, har både et stort fryserom og kjølerom som krever godt ettersyn. Lars har de siste 2 årene servert veldig gode vårruller til dugnaden vår, samt at Lisbeth og Nina inviterer jevnlig til kjolesalg i gården. Leietakerne har selv ansvar for å holde lokalene i orden/vedlikehold, men styret har ansvaret for at infrastruktur fungerer. Begge utleiere startet sine leieforhold 1.1.2023

Leietakere er:
Lisbeth og Nina Thoresen. https://www.instagram.com/thodesign/
Lars Grini. https://www.heltraa.no

Utearealene.
Uteareal trenger stadig ettersyn/vedlikehold og beboer Hans Stuen er deltidsansatt som vaktmester. Hans har bodd i gården i mange år og hatt rollen som vaktmester i mange år. Det har i vinter vært flere tilfeller av is ved inngang/nedgang rundt huset, og da oppfordres beboere selv til å strø, om ikke vaktmester er tilstede er strøsand tilgjengelig i vaktmesterboden. Vi satt opp nytt skilt, utenfor B oppgang da beboere var lei av at blomsterpottene ble urinal for nabohunder på tur, dessverre hjelper det lite. Gresset /beplantning i bakhagen har dårlige vekstforhold grunnet lite sol, så vi har sommer /høst 2024 sådd med mer

skyggegress. Og gått over med plenlufter og gjødsel. Bakhagen brukes ikke hver dag, men beboere signaliserer at utsikten og roen til denne oasen er gull verdt. Noe som nevnes i alle salgsprospekter de siste årene.

Fasade: Maling har blitt kjøpt inn av styret for at beboeren selv kunne pusse opp sin balkong/blomsterkasser. Mange benyttet seg av tilbudet. Små skader på fasaden ble løpende utbedret. Vinduene til begge leietakerne mot bakhagen , ble kittet og malt utvendig høsten 2024, samt mur ble reparert der det var nødvendig.

For og bakhage

Beplantning. Blomsterkrukkene foran a og b oppgang har blitt plantet og pleiet mye av Leslie Johsen fra B oppgangen. Men, andre har også bidratt, så takk til alle.

Treet i bakhagen. Og beskjæring i forhage. Vi har en gammel alm i bakgården som må pleies. Både av hensyn til eget ve og vel men også av hensyn til naboene som er «engstelige» for at kvist skal skade biler mm. Viktigst er hensyn til ledningsnettet over oss. Dette har blitt gjort ca. hvert 5 år de siste 3 gangene, av samme leverandør Treglede AS. Siste gang i oktober 2024, da også duftsjasminene ved inngangen til A oppgang ble godt beskåret. Dette treet er mange veldig glade i, og det er viktig at styret /beboere følger godt med og tar vare på dette treet. Det er større en omkrets 90 cm, så det er i utgangspunktet vernet i Småhusplanen, men akkurat området vårt er ikke regulert slik at treet er vernet. Så her må gården /styret passe på. Felling av et slikt tre tar 5 minutter, men mangår år på å vokse opp igjen. Kirsebærtreet som står nede i hagen ble støttet opp, forsiktig beskåret og fikk bedre jord, med håp om at det lever fortsatt lenge og gir oss fuglekvitter og grønt.

Innvendig

Nye hovedsikringer til alle leilighetene i sikringsskapene i kjeller. De forrige var gamle skrusikringer og det var på tide å skifte disse. Disse ble faset ut mot slutten av 80tallet og har en levetid på 15-20 år før man burde få det byttet ut, ref elektrikere. Våre sikringer og ledningsnett har en tålegrense, så om det planlegges store investeringer på kjøkken/bad, be elektriker ta en titt på hovedsikringene først. Utskifting ble gjort sommeren 2024, så på tide. Leverandør: Visjonel as.

Oppgangene

Begge oppgangene har fått reparert skader på vegger/dører/vindusposter/ rekkverk/gulv. Dette ble veldig fint. Dessverre er noe av disse skadene resultat av flytting ut og inn og levering av hvitevarer/møbler mm. Vi ber derfor beboere å følge litt bedre med i fremtiden når de har bestilt leveranser eller henting. I utgangspunktet er hver enkelt ansvarlig for den skade en måtte påføre fellesarealer. Gården er avhengig av at folk tar ansvar. Takk til Lars, onkelen til

Kristin i styret, som hjelper oss md utbedringer som ekstrajobb som pensjonist. Veldig flink.

Lamper i oppgangene Her ble det på et årsmøte for 4 år siden, satt av 70 000 kr. for oppgradering av lyset i oppgangene. Viktig var godt lys og innsparing av kostnader mht. dyr strøm/miljø og hyppige skifter av dyre lysstoffrør. Styre bestemte seg, etter hvert, at vi beholdt de gamle lampene som vi syntes passet inn i den nyklassisistiske stilen som vår gård fra 1928 har. Så innmaten ble skiftet til braketter som passer for Led. Dette ble gjort mulig av vår huselektriker Gunnar Eltvik fra Elektrikergruppen. Arbeidet med alle taklampene ble ferdigstilt i 2024.

Nytt internett. I mars 2024 det installert helt nytt ledningsnett /fiber fra Global Connect som hadde kjøpt opp vår forrige internett leverandør Lynet AS.

Brannsikkerhet. Siemens gjennomfører hvert år sin årlige kontroll av sentralanlegget i gården. Hver leilighet plikter å sørge for at sentralvarsler dekkes til ved eventuell oppussing. I tillegg er alle leiligheter pålagt å ha egen røykvarsler på soverom samt brannslukkningsapparat og brannteppe tilgjengelig i leiligheten. Alle beboere må være kjent med sine rømningsveier og det er viktig at baktrappene i gården holdes fri for ferdsel.

Fremleie. Utleie reguleres i borettslagsloven kap. 5. Styret er restriktive med hensyn til utleie utover bestemmelsene i loven, men det er i enkelte tilfeller gitt anledning til slik utleie. Styret har ila de siste årene fått en detaljert kontaktoversikt over alle beboere, også alle leietakere. Dette er viktig da vi ønsker at utleiere skal ta aktivt ansvar som eier, følge opp sine leietakere og ta ansvar for eget vedlikehold og deltakelse i fellesskapet. Styret skal informeres ved mye leietakere. Aksjonærer som ønske framleie må søke styret om godkjennelse. Gården har et årlig utleiegebyr på kroner 2000. Gebyret fastsettes av styret.

Renovasjon. Gården opplever, tross at vi har stor nok kapasitet på renovasjon, tidvis fulle søppelkasser. Dette grunnet at flere beboere bruker de felles søppelkassene til å bli kvitt store ting som ikke er husholdningsavfall. Det er viktig at hver enkelt kun bruker søppelkasser til restavfallet og ikke annet. Det er også egne kasser for papp og papir.

Strømutgifter. Gården har strømavtale med Fortum som gir forutsigbar god pris. Spesielt i vintermånedene har vi høye strømutgifter som følge av sentralvarmeanlegget.

Forsikring. Gårdens forsikringselskap er Gjensidige. VI holder Gjensidige løpende orient om alt som gjøres av vedlikehold i gården, og et godt langsiktig samarbeid var en fordel under veggdyrproblematikken i høst /vinter 2024.

Bank. Styret har jevnlig kontakt med Handelsbanken, og har ila de siste 3 årene blitt innvilget ekstra rentekutt fordi vi jevnlig følger opp Handelsbanken på temaet.

Renhold. Styret har styrt hyppighet av trappevask etter behov. Ferieperioder og vær har vært bestemmende. Noe som har resultert i over 20 000 spart ift 2022.

Utleie: Økte inntekter. Ved å dele opp utleielokalet i 2, fikk vi mer inntekt.

Trivsel/sikkerhet i gården.
Vi har vært heldige ikke hatt noe innbrudd eller andre ting i 2024. Dette tyder at vi har god sikkerhet i gården. De fleste kjenner sine naboer, og mange hyggelige møter skjer i oppgangene. Styret søker å ha oppdatert kontaktinfo over alle, beboere og eiere. Dette er viktig for alles sikkerhet. Mange deler informasjon på FB, og fulgt oppfordring fra styret om å si ifra når det er forventet støy som oppussing eller selskap. Låser /knuste vinduer mm. ble raskt reparert for å hindre mulige sikkerhetsrisiko. Bedre utvendig belysning mener vi også har hatt en god preventiv effekt.

Adgang til gården. Alle inngangsdører og dører på loft og i fellesarealer er utstyrt med kodebrikke. Hver leilighet / eier har 3 kodebrikker tilgjengelig (sort, gul, rød) og er ansvarlig for disse.

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Grunnet arbeidsmengden og omfanget av veggdyr prosjektet tok dette mye av oppmerksomheten i 2024. Det ble påbegynt planlegging for to større prosjekter. 1) fornyelse av gårdens soilrør ved strømping. Gårdens soilrør er det siste av de store vedlikeholdsarbeidene som gården står ovenfor. 2) utbedring av is- og snørasfare på taket.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2024
Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2025
Styret har utarbeidet budsjett for boligaksjeselskapet for 2025. Felleskostnader ble økt med 2,3% fra 01.04.25 og forutsetter ytterligere justering fra 01.07.25 med 5%.

Styret vil løpende vurdere behovet for ytterligere økning av felleskostnader / husleie.

Oslo, den 02.06.2025
Styret i AS Gabelsgate Fælleskjøkkenhus

Resultatregnskap

AS Gabelsgate Fælleskjøkkenhus

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		1 864 608	1 864 412	1 729 207
Andre inntekter	2	451 135	435 000	425 992
Sum driftsinntekter		**2 315 743**	**2 299 412**	**2 155 199**
Styrehonorar		60 000	60 000	60 000
Andre personalkostnader	3	59 005	62 707	62 649
Avskrivninger		68 167	68 200	68 911
Kommunale avgifter		285 734	304 779	264 105
Vedlikehold	4	290 070	310 000	456 496
Kollektiv avtale TV/bredbånd		138 834	124 968	124 231
Driftskostnader	5	187 425	320 900	213 673
Honorarer	6	81 670	77 226	110 443
Forsikring		168 400	154 741	150 856
Andre kostnader	7	16 250	10 100	18 566
Sum driftskostnader		**1 355 555**	**1 493 620**	**1 529 931**
Driftsresultat		**960 189**	**805 792**	**625 268**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	29 554	0	24 494
Finanskostnader	9	751 205	737 602	648 513
Netto finansresultat		**-721 651**	**-737 602**	**-624 019**
Årets resultat		**238 538**	**68 190**	**1 250**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		238 538	0	1 250
Sum overføringer		**238 538**	**0**	**1 250**

Balanse

AS Gabelsgate Fælleskjøkkenhus

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler	10	1 950 287	2 018 454
Sum anleggsmidler		**1 950 287**	**2 018 454**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		9 239	61 182
Forskuddsbet. kostnader		0	658
Andre fordringer	11	10 000	41 244
Bankinnskudd mv.	12	734 019	678 776
Sum omløpsmidler		**753 258**	**781 861**
Sum eiendeler		**2 703 545**	**2 800 314**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Aksjekapital		404 625	404 625
Annen egenkapital		-10 327 647	-10 566 184
Sum egenkapital	**13**	**-9 923 022**	**-10 161 559**
Gjeld			
Langsiktig gjeld		12 461 739	12 714 353
Sum langsiktig gjeld	**14**	**12 461 739**	**12 714 353**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		0	22 210
Leverandørgjeld		12 837	32 327
Påløpte kostnader		77 283	91 824
Annen kortsiktig gjeld		74 707	101 160
Sum kortsiktig gjeld		**164 827**	**247 520**
Sum gjeld		**12 626 566**	**12 961 873**
Sum egenkapital og gjeld		**2 703 545**	**2 800 314**
Pantstillelser		**12 461 739**	**12 714 353**

OSLO, 31.12.2024
Styret for AS Gabelsgate Fælleskjøkkenhus

Torkel Nilssen
Styrets leder

Matthew Landy
Styremedlem

Kristin Otter Rønnevig
Styremedlem

Karoline Borchgrevink Lorentzen
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

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

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Leieinntekter kjellerlokale	313 008	300 000	287 500
Eierskiftegebyrer	2 500	0	10 500
Fremleiegebyr	10 000	13 000	6 000
Bredbånd	125 580	122 000	121 992
Inntekter VIPPS	47	0	0
Sum	**451 135**	**435 000**	**425 992**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
lønn Til Ansatte	38 234	42 454	42 444
Feriepenger	5 467	5 307	5 061
Arbeidsgiveravgift	14 349	14 446	14 445
Arb.giv.avg.Avsatt lønn/honorar	187	500	699
Arb.giv.avg av pål. feriepenger	767	0	0
Sum	**59 005**	**62 707**	**62 649**

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utv.	29 317	50 000	229 894
Vedlikehold utearealer	24 591	50 000	30 812
Vedlikehold bygning innv.	45 035	15 000	42 977
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	6 627	15 000	23 103
Vedlikehold VVS	10 361	10 000	21 875
Egenandel forsikring	0	10 000	0
Vedlikehold elektro	142 095	30 000	70 720
Lyspærer, lysrør etc.	648	15 000	4 998
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	31 396	20 000	32 116
Vedl./drift fyringsanlegg	0	35 000	0
Diverse vedlikehold	0	60 000	0
Sum	**290 070**	**310 000**	**456 495**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm fellesanlegg	49 139	50 000	19 440
Elektrokjele 000783306	93 522	200 000	139 198
Renhold	30 131	45 000	32 344
Annen renovasjon	861	10 000	4 738
Skadedyrkontroll	8 772	8 500	7 841
Snebrøyting, strøing, m.m.	0	0	464
Dugnad	4 999	7 000	9 325
Porto	0	400	324
Sum	**187 425**	**320 900**	**213 674**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	10 944	11 000	10 815
Forretningsførsel	67 675	63 930	60 886
Ekstra forretningsførsel	0	0	500
Andel systemkostnader	775	0	0
Beboerportal	2 276	2 295	2 168
Honorar juridisk bistand	0	0	36 075
Sum	**81 670**	**77 225**	**110 444**

Revisors honorar gjelder i sin helhet revisjon av årsregnskap.

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	2 130	2 000	1 990
Styre- og årsmøter	2 458	1 500	1 002
Styreutgifter	2 500	0	0
Bankomkostninger	5 371	4 500	3 866
EHF-fakturagebyr	78	100	0
Diverse kostnader	3 711	2 000	11 298
Øreavrunding	1	0	410
Sum	**16 250**	**10 100**	**18 566**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renteinntekter kunder	388	0	0
Bankrenter	12 907	0	7 236
Andre finansinntekter	16 259	0	17 258
Sum	**29 554**	**0**	**24 494**

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renter leverandører	2 049	0	264
Renter 8398.72.19532 HB	749 156	737 602	648 249
Sum	**751 205**	**737 602**	**648 513**

Note 10 Varige driftsmidler

	Fettutskiller	Bygninger	Bygning/ rehabilitering	Sum
Bokført verdi 01.01	582 970	1 416 638	18 846	2 018 454
Årets tilgang				-
Årets avgang				-
Årets avskrivninger	- 64 774		- 3 392	- 68 167
Bokført verdi 31.12	**518 196**	**1 416 638**	**15 454**	**1 950 287**
Antatt levetid	10 år		18 %	
Avskrivningsplan	Lineær		Saldoavskr.	

Tomten er bokført til kr 0.

Note 11 Andre fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Andre fordringer	10 000	41 244
Sum	**10 000**	**41 244**

Beløpet gjelder fremleiegebyr fra 2023 som ikke er viderefakturert pr 31.12.2024.

Note 12 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.44436	390 998	348 323
Spare 9666 01 57236	319 803	307 236
9666 01 48180 skatt	23 218	23 218
Sum	**734 019**	**678 777**

Note 13 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Saldo 01.01	404 625	-10 566 184	- 10 161 559
Årets resultat		238 538	238 538
Egenkapital pr 31.12	**404 625**	**-10 327 647**	**- 9 923 022**

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.

Note 14 Langsiktig gjeld

Boligaksjeselskapet har refinansiert lånet flere ganger gjennom årene for å gjennomføre vedlikehold. I de senere år har man refinansiert lån for å utbedre et soilrør i 2016 og tak ble skiftet i 2017. I 2018 skiftet man ut oljefyr til bergvarmeanlegg. I 2020 ble det installert elektriske låser på gårdens dører i fellesareal. I 2022 skiftet man vinduer på gården og det ble gjennomført rørfornying i 2022, samt installasjon av fettutskiller i utleielokalet. Siste refinansiering skjedde på slutten av 2022 tilknyttet en tvist med leietaker av utleielokalet.

Kreditor		Handelsbanken
Lånenummer		8398.72.19532
Lånetype		Annuitet
Opptaksår		2022
Rentesats (nom.) pr 31.12		5,85 %
Beregnet innfridd		01.08.2047
Opprinnelig lånebeløp		13 000 000
Opprinnelig lånebeløp		13 000 000
Tidligere avdrag	-	285 647
Avdrag 2024	-	252 614
Lånesaldo 31.12		**12 461 739**

Rentekostnader 2024	749 156
Beløp som forfaller om mer enn 5 år	10 564 067
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	12 461 739
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	1 950 287

Note 15 Disponible midler	**Regnskap 2024**
A. Disponible midler 01.01	534 341
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	238 538
Tilbakeføring avskrivninger	68 166
Avdrag langsiktig gjeld	- 252 614
C. Disponible midler 31.12	**588 431**
Årets endring disponible midler	54 090
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	753 258
- Kortsiktig gjeld	164 827
Disponible midler 31.12	**588 431**

Budsjett AS Gabelsgate Fælleskjøkkenhus for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	1 944 666	1 864 608
Felleskostnader		**1 944 666**	**1 864 608**
3610	Leieinntekter kjellerlokale	319 362	313 008
3740	Eierskiftegebyrer	2 500	2 500
3741	Fremleiegebyr	13 000	10 000
3763	Bredbånd	140 000	125 580
3906	Inntekter VIPPS	100	47
Andre inntekter		**474 962**	**451 135**
Sum driftsinntekter		**2 419 628**	**2 315 743**
5330	Styrehonorar	90 000	60 000
Styrehonorar		**90 000**	**60 000**
5000	lønn Til Ansatte	42 454	38 234
5090	Feriepenger	5 307	5 467
5400	Arbeidsgiveravgift	20 000	14 349
5401	Arb.giv.avg.Avsatt lønn/honorar	500	187
5405	Arb.giv.avg av pål. feriepenger	800	767
Andre personalkostnader		**69 061**	**59 005**
6000	Avskrivninger	68 200	68 167
Avskrivninger		**68 200**	**68 167**
6320	Kommunale avgifter	304 776	269 711
6322	Eiendomsskatt	13 885	16 023
Kommunale avgifter		**318 661**	**285 734**
6600	Vedlikehold bygning utv.	40 000	29 317
6605	Vedlikehold utearealer	30 000	24 591
6610	Vedlikehold bygning innv.	50 000	45 035
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	10 000	6 627
6620	Vedlikehold VVS	15 000	10 361
6625	Vedlikehold elektro	10 000	142 095
6626	Lyspærer, lysrør etc.	1 500	648
6642	Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	15 000	31 396
Vedlikehold		**171 500**	**290 070**
7691	Internet/ Bredbånd	140 000	138 834
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**140 000**	**138 834**
6340	Strøm fellesanlegg	50 000	49 139
6345	Elektrokjele 000783306	120 000	93 522
6360	Renhold	35 000	30 131
6380	Annen renovasjon	2 000	861
6381	Skadedyrkontroll	10 000	8 772
6791	Dugnad	6 000	4 999

Budsjett AS Gabelsgate Fælleskjøkkenhus for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftskostnader		**223 000**	**187 425**
6700	Revisjon	11 000	10 944
6710	Forretningsførsel	66 200	67 675
6711	Ekstra forretningsførsel	3 750	0
6714	Andel systemkostnader	3 100	775
6715	Beboerportal	0	2 276
Honorarer		**84 050**	**81 670**
7500	Forsikringspremie	180 000	168 400
Forsikring		**180 000**	**168 400**
7400	Kontingenter	2 400	2 130
7700	Styre- og årsmøter	3 000	2 458
7710	Styreutgifter	3 000	2 500
7770	Bankomkostninger	4 000	5 371
7771	EHF-fakturagebyr	200	78
7790	Diverse kostnader	4 000	3 711
7797	Øreavrunding	0	1
Andre kostnader		**16 600**	**16 250**
Sum driftskostnader		**1 361 072**	**1 355 555**
Driftsresultat		**1 058 556**	**960 189**
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	0	388
8051	Bankrenter	0	12 907
8070	Andre finansinntekter	0	16 259
Finansinntekter		**0**	**29 554**
8150	Renter leverandører	0	2 049
8152	Renter 8398.72.19532 HB	722 000	749 156
Finanskostnader		**722 000**	**751 205**
Netto finansresultat		**-722 000**	**-721 651**
Årets resultat		**336 556**	**238 538**

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i
AS Gabelsgate Fælleskjøkkenhus
Tid: 11.Juni 2025
Sted: Bar 100, Munkedamsveien 100, 0270 Oslo

Konstituering

- 15 aksjonærer var representert, hvorav 3 aksjonærer med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Hassan Yusuf Hashi og Rune Dybvik fra Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Rune Dybvik ble valgt som møteleder og Hassan Yusuf Hashi ble valgt som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Anne Victoria Frogner ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 238 538 og en negativ egenkapital på kr 9 923 022, ble fastsatt som boligaksjeselskapets regnskap for 2024.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**
   Styrets forslag til honorar for 2024/2025 kommer frem av budsjett for 2025.
   Styrets honorar for 2024 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 336 556. Felleskostnader ble økt med 2,3% fra 01.04.2025 og forutsetter ytterligere justering på 5 % fra 01.07.2025. Kabel-tv/bredbånd reguleres iht. faktura fra inngående leverandør.

   Budsjettet ble tatt til orientering.

5. Valg

Etter valget består styret av:

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

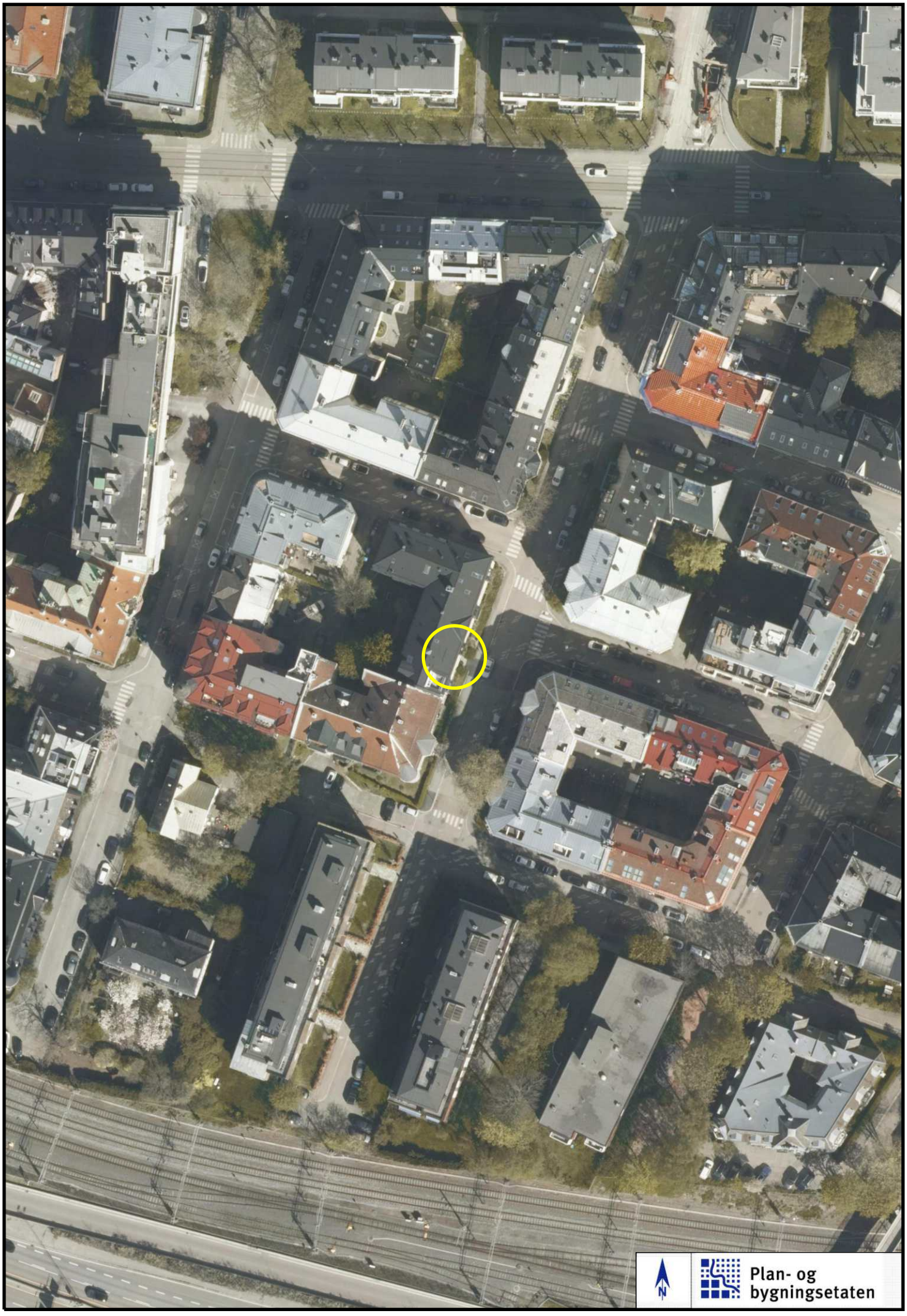
Styrets leder ble valgt særskilt.

****

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

Oslo 12. juni 2025

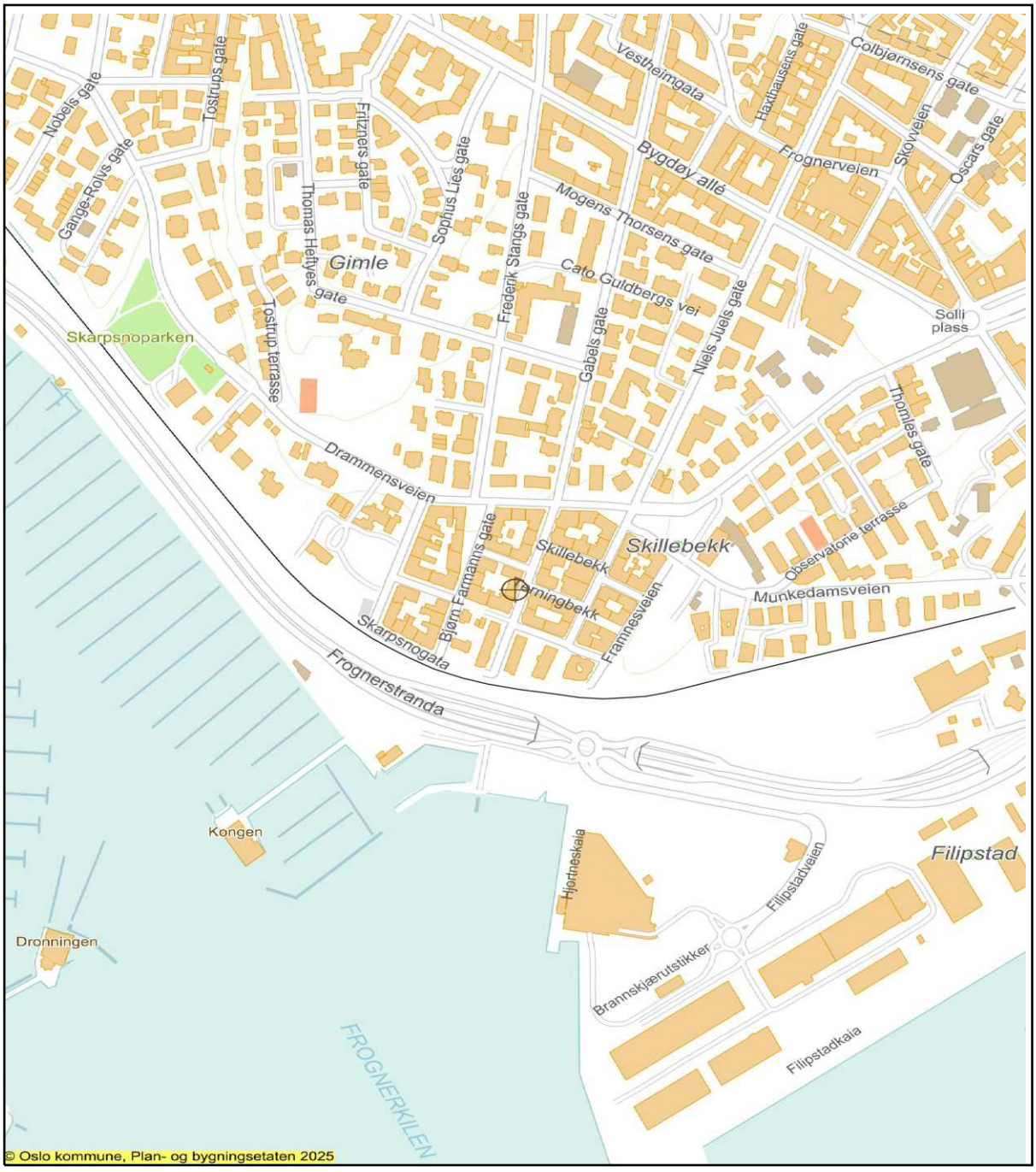
Rune Dybvik	**Anne Victoria Frogner**
Møteleder	Aksjonær



Gabels gate 4 A Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 18.03.2026

Oversiktskart

Adr.:	Gabels gate 4 A	Bydel :	FROGNER
Gnr bnr :	211 / 101	Skolekrets (2020/2021):	Ruseløkka



Dato: 18.03.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

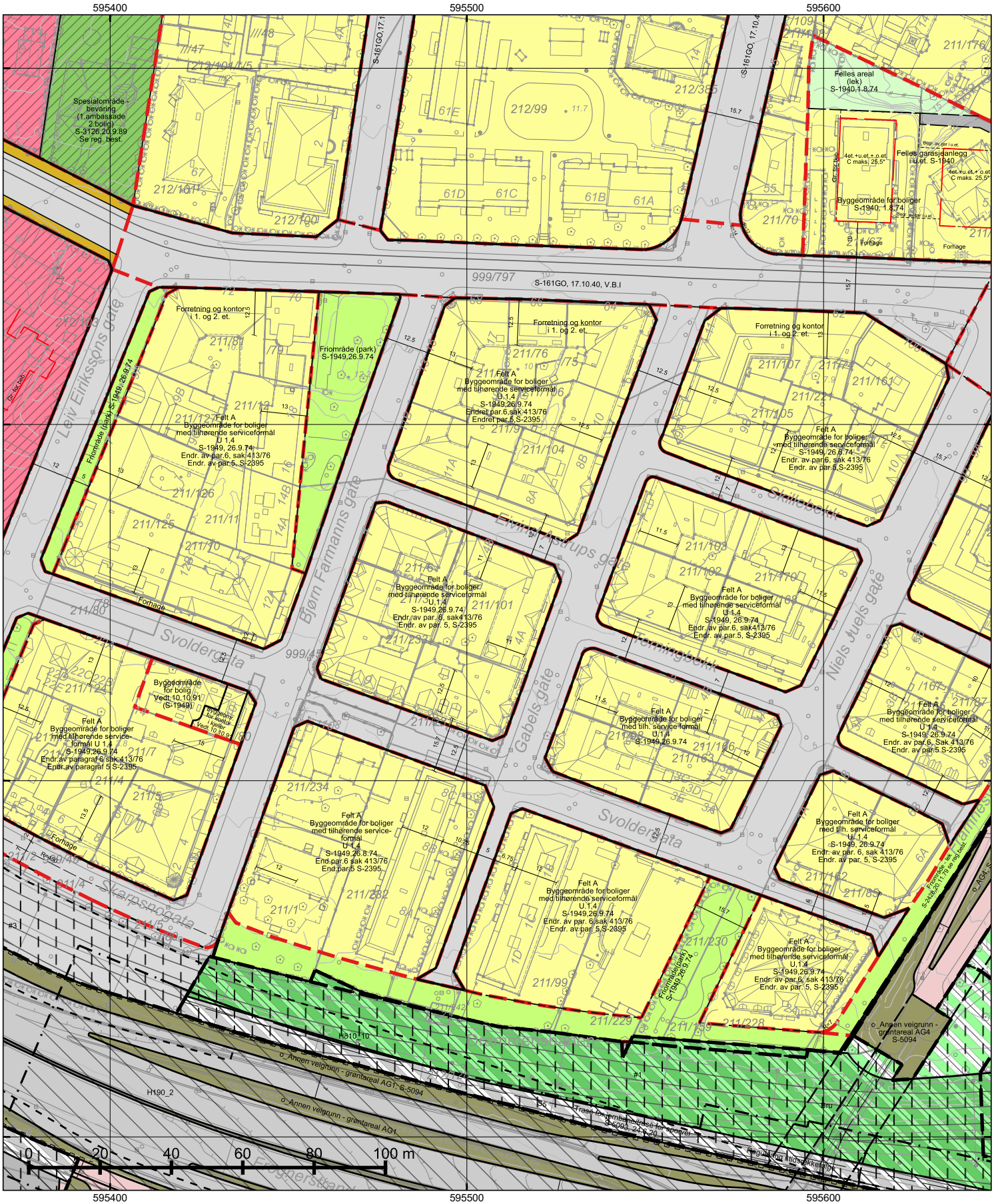
Reguleringskart

– 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: 154739/ 86528867
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: 18.03.2026
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: 154739/ 86528867
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: 18.03.2026

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: 154739/ 86528867

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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Regulert senterlinje
- Regulert stoyskjerm
- Bru
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- 2011 - Kjøreveg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2021 - Trasé for jernbane
- 2082 - Parkeringsplasser
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
- 3800 - Kombinerte grønnstrukturformål
- 3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

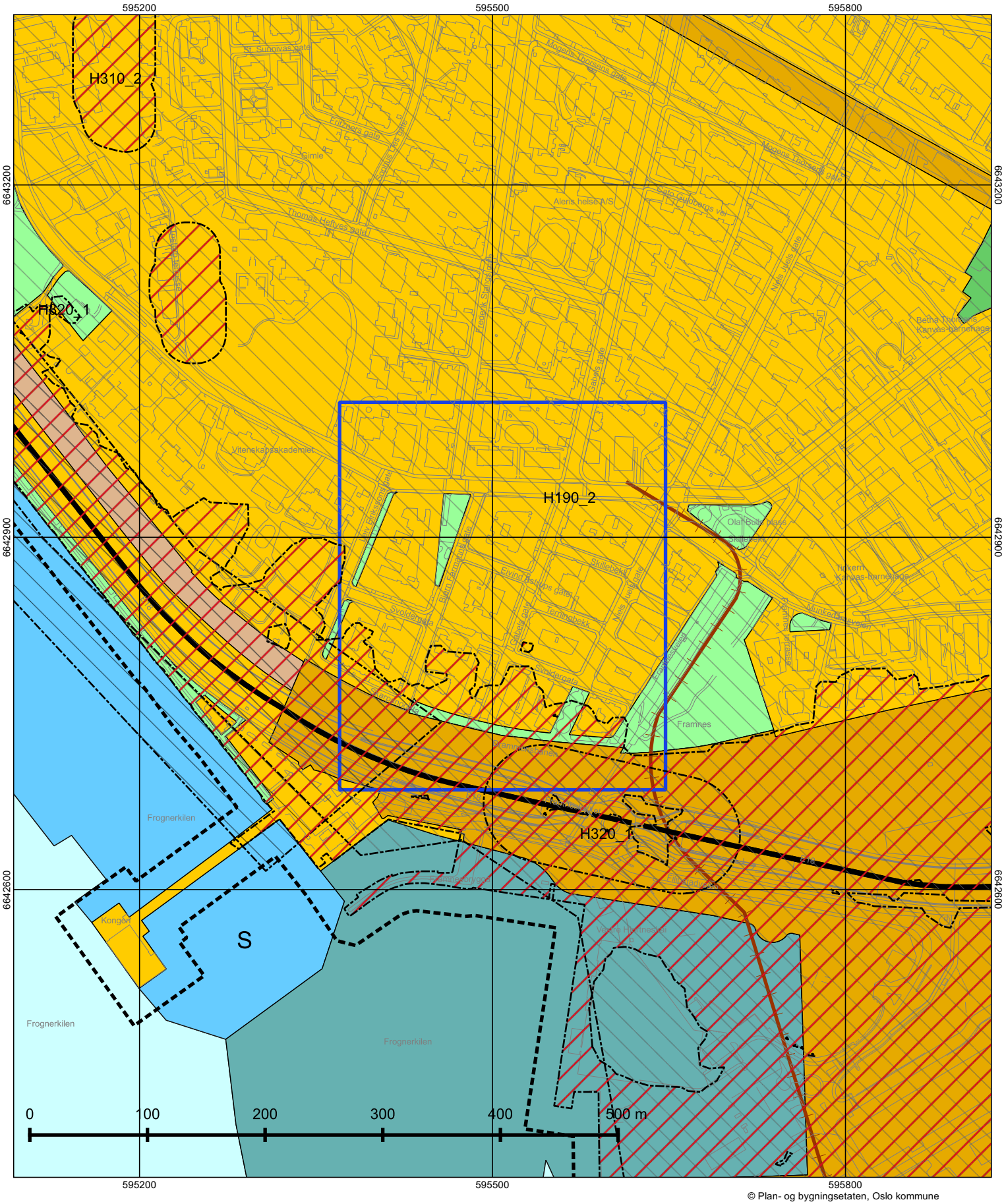
- Brukar

- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpGjennomføringSone
- RpGjennomføringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154739/86528867
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-1949

Endret reguleringsplan for kvartalene mellom Drammensveien og Drammensbanen fra Leiv Eirikssons gate til Arbiens gate, Ruseløkkveien og Munkedamsveien - Ruseløkka/Hjortnes/Skillebekk, Oslo kommune

Vedtaksdato: 26.09.1974
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197401375
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: V101091, 10385

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Med endringer sak 413/76 og S-2395

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE MELLOM DRAMMENSVEIEN OG DRAMMENSBANEN FRA LEIV EIRIKSSONS GATE TIL ARBIENS GATE, RUSELØKKVEIEN OG MUNKEDAMSVEIEN - RUSELØKKA/HJORTNES/SKILLEBEKK, OSLO KOMMUNE.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 1. Gjeldende byggelinjer, byggegrenser og forhager opprettholdes.

§ 2. I plansone A, B, C og D kan det innpasses sosiale fellesfunksjoner og servicefunksjoner (barnehage, nærbutikker, helsesenter, kafé, ungdomsklubb etc.) dersom disse etter bygningsrådets skjønn i det vesentlige vil betjene strøket.

§ 3. Bygningsrådet kan forlange at det ved byggemelding for enkelteiendommer vises hvordan det omsøkte prosjektet kan passes inn i en plan for det aktuelle kvartal eller den aktuelle plansone.

§ 4. Med bebyggelsesplanen skal det følge plan for plassering av anlegg som nevnt i bygningslovens paragraf 69. Denne planen skal primært sikre beboerne tilfredsstillende opphold i det fri.

§ 5. Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innen den utnyttelsesgraden som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. (Se vedl. kopi av endr. av 9/5-79 sak 2395)

§ 6. Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
- 30% 2-roms leiligheter
- 70% 3-roms eller større leiligheter med hovedvekten på 4-roms.

De ulike leiligheters størrelse (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser.
Tillegg til paragraf 6 se sak 413/76

§ 7. Det enkelte felt skal dekke sitt eget parkeringsbehov. Parkeringen skal søkes samlet i fellesanlegg.
Parkeringsanleggene skal fortrinnsvis lokaliseres til det overordnede veinettet. (Drammensveien, Filipstadveien)
Det skal etableres en bilplass pr. familieleilighet og 0,5 bilplass pr. hybelleilighet (innbefattet 2-roms).

§ 8. Med unntak av Løkkeveien (Dronning Mauds gate) skal gatene være lokale atkomster. I den grad tverrprofilet ikke er vist i reguleringsplanen kan dette fastsettes av bygningsrådet.

§ 9. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

§ 10. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

*** SLUTT PÅ S-1949 ***

sak 413/76 i møte 03.11.1076

Forslag til vedtak:

I medhold av par 28 nr. 2 og under henvisning til par 26 g i bygningslov med vedtekt for Oslo, vedtar bygningsrådet endringer av paragraf 6 i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til "Ruseløkka/Skillebekkplanen".

§ 6 skal lyde:

a) "Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
   - 30% 2-romsleiligheter
   - 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms.

   De ulike leilighetsstørrelser (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser."

b) "Ved ombygging eller delvis ombygging av eksisterende bygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
   - 30% 2-romsleiligheter
   - 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms."

Enstemmig vedtatt.

*** SLUTT PÅ 413/76 ***

S-2395,09.05.79

ENDRET REGULERINGSPLAN FOR TRAFIKKSANERING I RUSELØKKA/SKILLEBEKK-OMRÅDET. - FORTAU OVER FRAMNESVEIEN, PARKVEIEN, RUSELØKKVEIEN v/nr.59, I KRYSSENE MUNKEDAMSVEIEN / HUITFELDTS GATE OG RUSELØKKVEIEN / CORT ADLERS GATE. RUSELØKKA/SKILLEBEKKPLANEN: ENDRING AV PARAGRAF 5 I REGULERINGSBESTEMMELSENE (ETASJETALL), OSLO KOMMUNE.

Deres brev av 20.mars 1979.

I medhold av par. 28,1, jfr. par. 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 stadfester departementet vedtak av Oslo kommunestyre den 14. mars 1979 om nevnte regulering.

Videre stadfester departementet kommunestyrets vedtak samme dag om endring av par 5 i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til reguleringsplan for Ruseløkka/Skillebekk, stadfestet 26. september 1974.

Reguleringsbestemmelsenes par 5 skal lyde:

"Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innenfor den utnyttelsesgrad som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer".

Oslo

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.

enova

Energiattest



Adresse **Gabels gate 4A, 0272 OSLO**	
Dato for energimerking **24.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-286454**
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 **1925**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **70,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **70,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Varmepumpe**	
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 **193,74 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **193,74 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 562 kWh**



Gabels gate 4A, 0272 OSLO

Detaljering

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

Gabels gate 4A, 0272 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Gabels gate 4A

Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 309 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	7 min 0.6 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	20 min 1.7 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.9 km

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Joker Skillebekk	2 min
Kiwi Bygdøy Allé	8 min

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

VARER/TJENESTER

Aker Brygge	14 min
Vitusapotek Fredrik Stangs gate	6 min
Frogner Vinmonopol	12 min

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

—

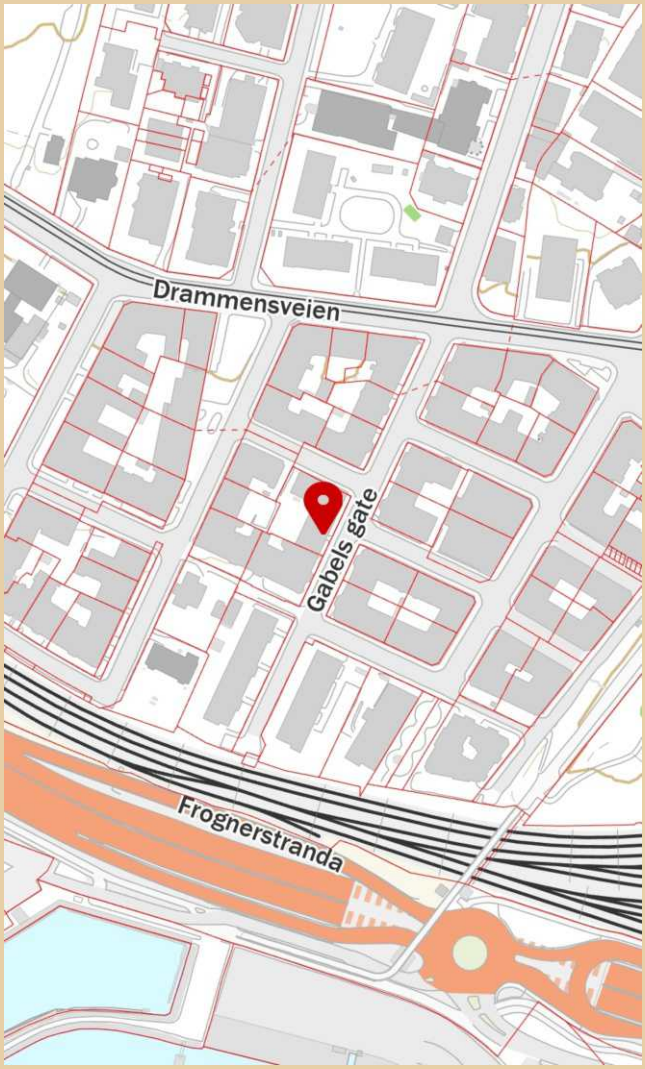
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gabels gate 4 A, 0272 Oslo
Gnr. 211, Bnr. 101, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260089

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Lillian Ch. Nerlinger

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 905 69 431

E-post: lillian.nerlinger@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
