PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

GABELS GATE 4 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Gabels gate 4 B, 0272 OSLO

OSLO kommune

gnr. 211, bnr. 101

Aksjenummer

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 09.06.2026 **Rapportdato:** 14.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-26161 **Eiendomsverdi ref nr:** NI2129

Autorisert foretak: M-Takst AS

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.

M-Takst AS

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

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.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 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

Typisk bygård for tiden med bærende konstruksjoner i tre og mur. Grunnmur av naturstein/teglstein, fundamentert med såle til antatt faste masser/fjell eller treflåtekonstruksjon. Bærende yttervegg av hulmurskonstruksjon i tegl, pusset og malt utvendig. Etasjeskillere både i tre og betong. Takkonstruksjon av typisk saltakskonstruksjon, tekket med takstein. Bygningen er oppført over 5 etasjer med loft og kjeller i tillegg.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

–

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1926

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har malte tregulv, malte slette vegg- og takflater.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,91 m.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler, dusjhjørne, veggmontert servantinnredning og gulvstående klosett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Det opplyses i forrige tilstandsrapport at badet ble pusset opp i 2015. Det fremkommer ingen ytterligere informasjon eller dokumentasjon på oppussingen. Det vil derfor være forhold som ikke kan vurderes. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra SieMatic med slette høyglans fronter, overskap med benkebelysning, fliser på vegger og sittebenk. Lys kompositttstein benkeplate med planlimt stålkum, ett-greps armatur i krom og vannkran fra Quooker med kokende vann. Integrerte hvitevarer som kjøl/frys fra Whirlpool, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og veggmontert avtrekksvifte fra Miele.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er rør i rør system i leiligheten.
Vannfordelerskap er plassert på badet.
Stoppekran er plassert i kjeller.
Synlig avløpsrør i plast.
Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon med tilluft via ventiler i vinduskarmer.
Opplegg for vaskemaskin på badet.
Varmtvannstank er plassert i benkeskap på badet.
Det er felles dørcallinganlegg.
Oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom/soverom.
Sikringsskap plassert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
Det er 7 fordelingskurser.
Leiligheten er tilknyttet byggets felles brannvarslingssystem med sensor i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

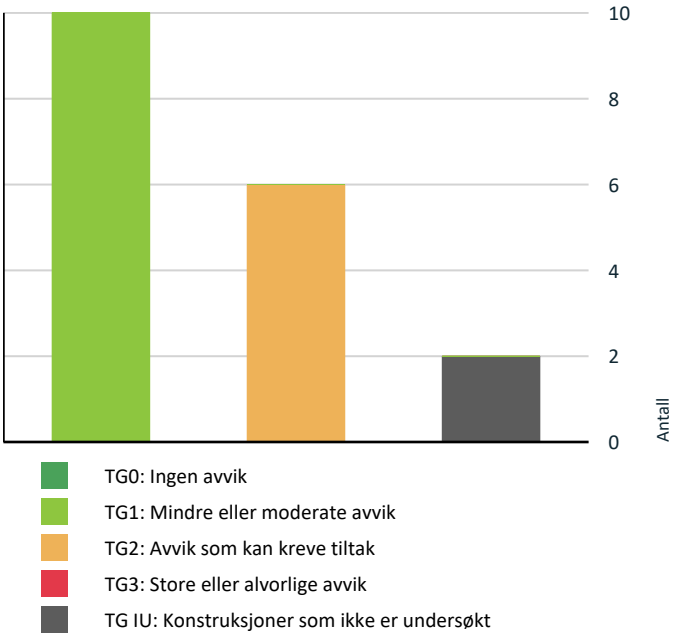
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1926

Standard
Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 2022.
Vinduene er generelt utadslående.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt inngangsdør i tre med brann B-30 klassifisering.
Døren er innadslående.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har malte tregulv, malte slette vegg- og takflater.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,91 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje på overflater og ujevnt overflate på gulvene samt sprekkdannelser i takflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slitasje, sprekker og skader på overflater er en skjønnsmessig vurdering, og slik overflatene er i dag fungerer de til dagens bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det overflatebehandles.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av støpt betong og tre.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 10 mm i entré og kjøkken, ca 25 mm i stuen og ca 27 mm på soverommet.

–

Kontrollene er utført med streklaser plassert ved dørterskel og det er foretatt målinger ca per 2 m mot hjørner og i senter av rommet. Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte profilerte innerdører.
To-fløyd dør med glassfelter mellom kjøkken og stue.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeinnredning på soverommet.

–

Kun beskrevet - ikke vurdert.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler, dusjhjørne, veggmontert servantinnredning og gulvstående klosett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Det opplyses i forrige tilstandsrapport at badet ble pusset opp i 2015. Det fremkommer ingen ytterligere informasjon eller dokumentasjon på oppussingen. Det vil derfor være forhold som ikke kan vurderes. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Mørke 60x60cm fliser på vegger.
Hvitmalt slett takflate med innfelte downlights.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Mørke 60x60cm fliser på gulvet og nedsenket dusjnisje med mosaikkfliser.

–

Det er målt ca 32 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Det er målt et fall i dusjsonen til ca 1:100.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås plassert i dusjsonen.
Dels synlig membran/tettesjikt i sluket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det lot seg ikke kontrollere hvordan membran/tettesjikt er anlagt mot klemring i sin helhet da klemringen er delvis støpt over. Membran på vegger og rundt rørgjennomføringer er ikke kontrollert da dette krever større inngrep i konstruksjonen. Ukjent membranoppbrett/løsning ved terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Membran og tettesjikt har begrenset teknisk levetid. Aldring og normalt bruk vil over tid kunne redusere materialets tetthet og funksjon. Når tettesjikt nærmer seg eller passerer forventet levetid øker risikoen for lekkasjer og fuktinntrenging i konstruksjonen. Skader kan utvikle seg skjult i konstruksjonen før de eventuelt blir synlige. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres. Det anbefales å rense sluk og vannlås med jevne mellomrom får å unngå oppfylling.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Svingbare dusjvegger og termostatstyrt dusjbatteri i krom med både hånd- og regnfallsdusj.
Vegghengt servantskap med benkeplate og nedfelt vask med ett-greps armatur i krom.
Gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig oppdriftsventilasjon via ventil.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet har kun naturlig avtrekk som er å ansees som en dårligere ventilasjonsløsning i forhold til mekanisk avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Avtrekk av denne typen er en relativ vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder og kan oppleves som noe dårligere enn mekanisk avtrekk. For montering av mekanisk avtrekk må dette avklares med styret da det kan være vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt boring av hull i tilstøtende rom til badet grunnet veggenes oppbygning. Disse er i betong/murverk.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra SieMatic med slette høyglans fronter, overskap med benkebelysning, fliser på vegger og sittebenk. Lys kompositttstein benkeplate med planlimt stålkum, ett-greps armatur i krom og vannkran fra Quooker med kokende vann. Integrerte hvitevarer som kjøl/frys fra Whirlpool, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og veggmontert avtrekksvifte fra Miele.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Veggmontert kjøkkenavtrekk med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet har kun kullfilter/omluft og ikke avtrekk ført ut av bygget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for kjøkkenavtrekk med kullfilter genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard 3600:2018. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn avtrekk ført ut av bygget. Kullfilter bør skiftes med jevne mellomrom iht leverandørens anbefalinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Det er rør i rør system i leiligheten.
Vannfordelerskap er plassert på badet.
Stoppekran er plassert i kjeller.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast.

–

Tilstandsrapport

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon med tilluft via ventiler i vinduskarmer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg er relativt vanlig i slike bygg/bygårder, men er å anse som en dårligere form for ventilasjon sammenliknet med dagens mekaniske ventilasjonssystemer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn mekanisk avtrekk da den er utsatt for kondens og svartsopp problematikk. For montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i vedtekter om det lar seg montere.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin på badet.

–

Det anbefales at det monteres vannstopper (Waterguard) under kjøkkenbenk/oppvaskmaskin for å begrense vannskader ved en eventuell lekkasje.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank er plassert i benkeskap på badet.

Anbefalt brukstid på varmtvannstanker på ca 20 år.

Grunnet tilkomst er volum og alder ikke kontrollert.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er felles dørcallinganlegg.

–

Callinganlegg vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom/soverom.

–

Stigerør og tilførsler er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

Sikringsskap plassert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
Det er 7 fordelingskurser.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Finner ingen dokumentasjon, Det er ikke utført noen arbeid på EL anlegg i vårt eierskap.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ikke utført noe arbeid i vårt eierskap.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

   Ikke som vi er kjent med.
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

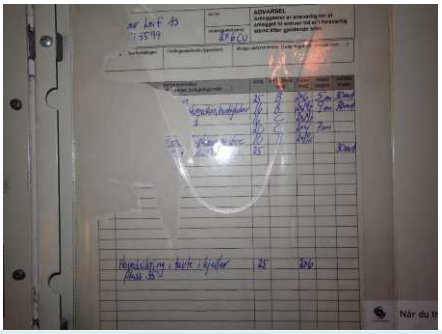
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

Generell kommentar

Det anbefales en grundig kontroll av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger dokumentasjon på en nylig utført kontroll eller på selve utførelsen. Dette kan bidra til å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller dagens sikkerhetskrav.

Tilstandsrapport





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

Leiligheten er tilknyttet byggets felles brannvarslingssystem med sensor i leiligheten.

–

Selger må påse at lovpålagt brannslukningsutstyr følger boligen ved salg.

Radon

Beskrivelse

For boenheter beliggende i til og med 2. etasje bør det gjennomføres radonmålinger, slik at det kan avdekkes om det evt må utføres tiltak mot radongass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Selger opplyser at det ikke er foretatt radonmålinger, og at det er ukjent om bygget har radonsperre eller kompenserende tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for tiltak

For boenheter beliggende i til og med 2. etasje bør det gjennomføres radonmålinger, slik at det kan avdekkes om det evt må utføres tiltak mot radongass.

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

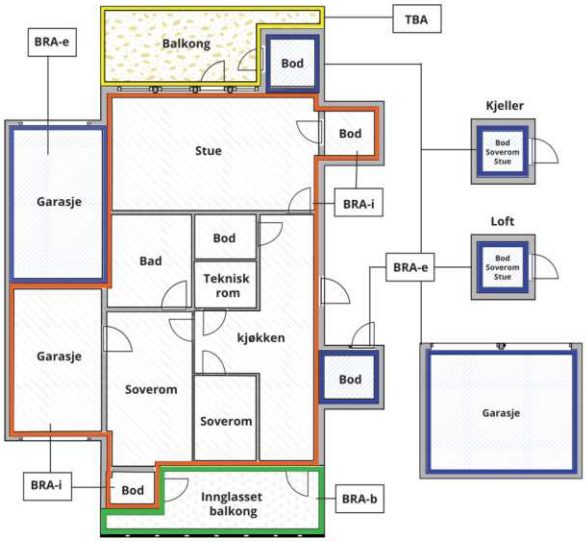
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	55			55	
Kjellerbod		3		3	
SUM	**55**	**3**			
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, kjøkken, soverom, bad, stue		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Fremvist bod som disponeres av leiligheten er på ca 3 m2.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Da areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler kan avvik forekomme.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av boligen før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.6.2026	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Andrea Aasrum Svendsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	211	101		0	906.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gabels gate 4 B

Hjemmelshaver
As Gabelsgate Fælleskjøkkenhus

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/AS Gabelsgate Fælleskjøkkenhus	930472972		ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS	Andrea Aasrum Svendsen og Jørgen Kjennset

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av As Gabelsgate Fælleskjøkkenhus i Bydel Frogner.
To-roms leilighet beliggende i byggets 1. etasje. Leiligheten har attraktiv og sentral beliggenhet på Skillebekk/Frogner i et etablert og populært boligområde med klassisk bygårdsbebyggelse. Området er kjent for hyggelige bygater, caféer, servicetilbud og kort vei til Bygdøy Allé, Solli plass og Frognerstranda. Det er gode kollektivforbindelser med buss og trikk i umiddelbar nærhet, samt gangavstand til sentrum. Nærområdet byr også på rekreasjonsmuligheter langs sjøen og i Frognerparken.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Opparbeidet tomt på 907 m²

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 4658,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, forsikring, fellesutgifter, forr.fører mm.

–

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Parkeringsforhold

I området er det gate- og beboerparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	66158241			

Kommentar
Boligselskapets forsikring.
Aksjeeier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.06.2026	Egenerklæring oversendt per epost før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.06.2026	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	15.06.2026	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring. Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnsk	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	09.06.2026	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt	09.06.2026	Opplysninger om boligen fra forrige omsetning	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.06.2026	
2	15.06.2026	

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 ytteregger). 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 ren 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

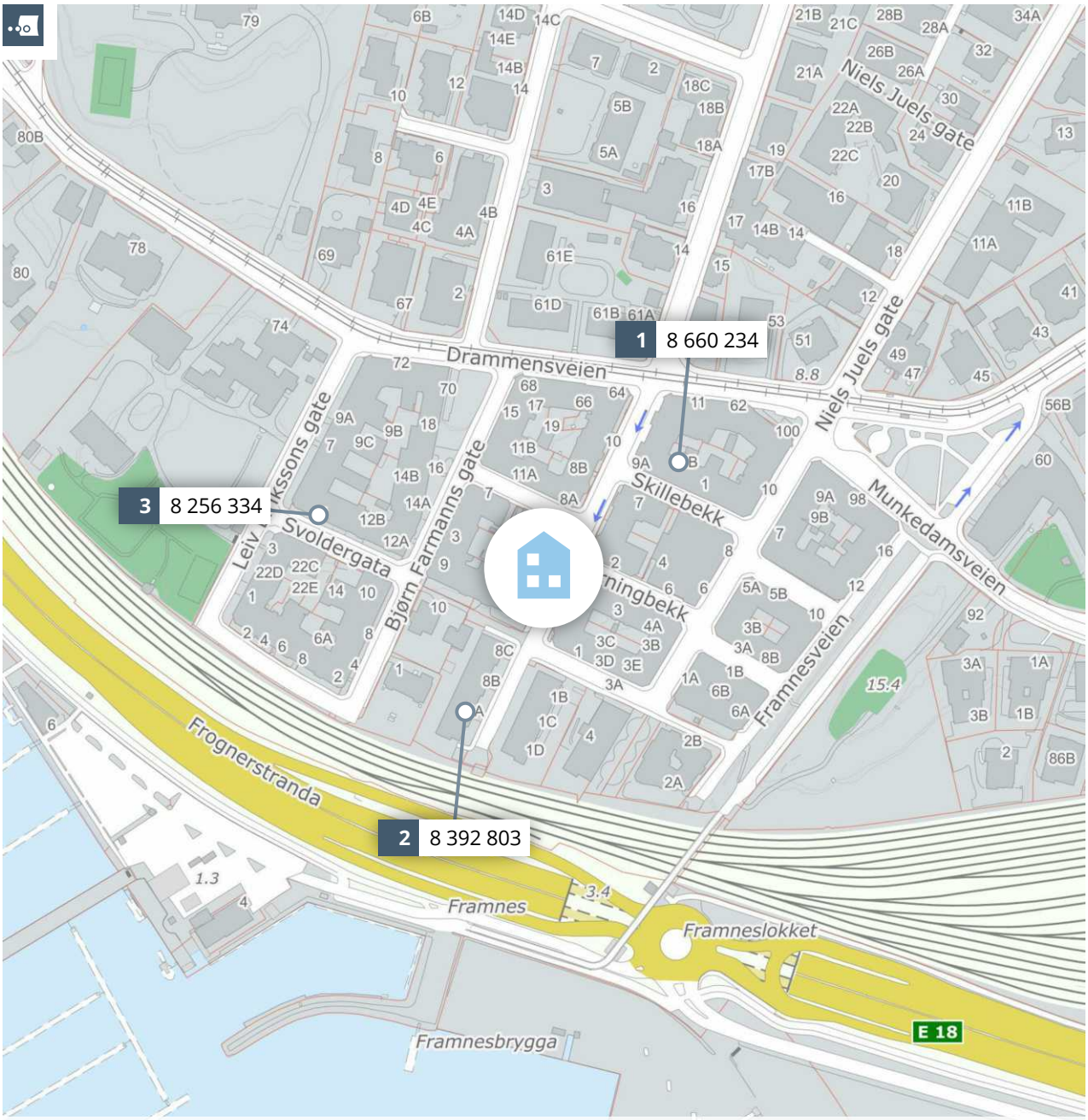
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/NI2129

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



Meglers verdivurdering

GABELS GATE 4 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 15.06.2026

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: Marte Førde.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gabels gate 4 B, 0272 OSLO

Aksjeleilighet på selveiertomt, bygget i 1926

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

Verdivurdert til

5 450 000

307 501	5 757 501	104 682
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	55 m²	3 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1926

Fellesutgifter	4 658
Formue	27 577
Soverom	1
Etasje	1

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gabels gate 9 B 69 m² 1895 2. etg 2 sov			20.01.2026	8 500 000	**8 500 000**	160 234	8 660 234	**125 511**
2	Svoldergata 8 A 71 m² 1938 2. etg 2 sov			12.01.2026	7 690 000	**8 225 000**	167 803	8 392 803	**118 208**
3	Leiv Eirikssons gate 5 72 m² 1899 2. etg 1 sov			17.06.2025	8 750 000	**8 200 000**	56 334	8 256 334	**114 671**

Dette er en svært lys og innbydende hjørneleilighet beliggende i byggets første etasje. Boligen har en god og funksjonell planløsning som består av entré, romslig stue, separat kjøkken, soverom og bad. Leiligheten har generøs takhøyde, malte originale tregulv og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en luftig og behagelig romfølelse.

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på Skillebekk, i et ettertraktet boligområde med rolig og etablert preg, samtidig som man har kort gangavstand til det meste hovedstaden har å by på. Området har svært gode kollektivforbindelser med buss og trikk i umiddelbar nærhet, samt kort vei til Nationaltheatret med tog- og T-baneforbindelser.

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



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i SKILLEBEKK RODE 1 grunnkrets nå

14
leiligheter til salgs

16.9M
16.5M
16.1M
15 736 000 Prisantydning i snitt
15.3M
14.9M
14.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
45
dager

Leiligheter solgt i SKILLEBEKK RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd

14
leiligheter solgt

9.8M
9 549 000 Prisantydning i snitt
9 435 000 Salgspris i snitt
9.2M

Solgt i snitt i løpet av
97
dager

for 1.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

123 144 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

115 845 SKILLEBEKK RODE 1 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

104 682 Gabels gate 4 B Totalpris 5 757 501

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260377
Addresse	Gabels gate 4 B		
Postnr.	0272	Sted	OSLO
Selgers navn	Andrea Aasrum Svendsen		
Selgers navn	Jørgen Petter Kjennset		

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?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

NSF

Polise/avtalenr.:

137815508

Våtrom

Initialer selger:
A S
J K

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:

Byttet en flis, reparasjon av vanntett silikon, fugemasse ved dusj sone.

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:

Har faktura med beskrivelse

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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:

Utskiftning av alle vinduer og balkongdører i bygården i år 2022. Arbeid utført av Byggsørvis Welin AS

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:

Ta kontakt med styre for dokumenter.

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

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

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Gjort funn av veggdyr i de øverste leilighetene våren 2025, Dette er håndtert av Pelias AS. Arbeidet er ferdigstilt. Ingen funn i denne leiligheten.

Beskrivelse:

Gjort funn av veggdyr i de øverste leilighetene våren 2025. Dette er håndtert av Pelias AS. Ingen funn i denne leiligheten. Saken er ferdigstilt.

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

☑ 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

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

☑ Nei ☐ Ja

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 15.06.2026

Signert av *Andrea Aasrum Svendsen*

Signert av *Jørgen Petter Kjennset*

Initialer selger:
A S
J K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Gabels gate 4B, 0272 OSLO**	
Dato for energimerking **16.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-312263**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80493223**
Gårdsnummer **211**	Bruksnummer **101**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1926**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **57,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **55,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **196,79 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **196,79 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **19 786 kWh**

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Privatmegleren Aksept
c/o Fram Eiendomsmegling AS
Akersbakken 39
0172 OSLO

Att: Phillip Andreas Bakke

Oslo, 15.06.2026

Deres ref: 92260377
Vår ref: 444-1-20102
Eiendommens navn: AS Gabelsgate Fælleskjøkkenhus
gnr 211 bnr 101 iOSLO kommune
Adresse: Gabelsgate 4 B, 0272 OSLO
Org. nr.: 930472972
Selger: Kjennset, Jørgen Petter
Svendsen, Andrea Aasrum

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 66158241

Restanser pr. d.d.	kr	0,00	
Månedlige kostnader:			
Bredbånd	kr	299,00	
Andel felleskostnader	kr	4 359,00	
Totalt	**kr**	**4 658,00**	**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. 15.06.26 er kr 12 032 240,-.
Lånet innfris 2047.
Lånet ble tatt opp for å refinansierere gammelt lån, samt økt for å finansiere rørfornying av hovedrør under huset og ut til offentlig rør i gaten, innstallere fettutskiller i uteleielokale, utskifting av vinduer, samt utkjøp av tidligere leietaker i lokalet som AS'et eier.

Ligningstall pr. 31.12.2025 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr 27 577,00
Andel gjeld:	kr 307 501,00

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.:	**1204-1262 (20102)**
Pålydende:	**125,00 pr. aksje**
Partialobligasjon:	**0**
Pålydende:	**0,00**
Leilighetsnr.:	**444-1-20102**
Aksjeboenhetsnr.:	**00017**
Bolignr.:	**H0102**

Noterte heftelser/pantattest:

Prioritet:	Panthaver:
1	AS Gabelsgate Fælleskjøkkenhus

2 Dnb 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:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr	kr 6 725- inkl. mva.
Transportgebyr	kr 2 496,- inkl. mva.

Noteringsgebyr	kr 3 986,- inkl. mva. pr. pant
Eierskiftegebyr til boligselskapet	kr 2 500,00
Skiltgebyr	kr 1 000,00

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

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

Diverse informasjon:
Nye aksjonærer skal godkjennes av styret. Megler må selv innhente slik godkjenning direkte fra styret, se kontaktinfo ovenfor.
Kopi av godkjenning sendes eierskifte@enqvist.no
Kun fysiske personer kan eie aksjer.
AS Gabelsgate Fælleskjøkkenhus eier et næringslokale som leies ut til et cateringsselskap.

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

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

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

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

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/



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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 11.06.2026
Kunde: Philip Andreas Bakke
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534813
Deres ref: 9280665

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 211, BNR. 101.

Vi viser til bestilling av 11.06.2026 for eiendom gnr. 211, bnr. 101.

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: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

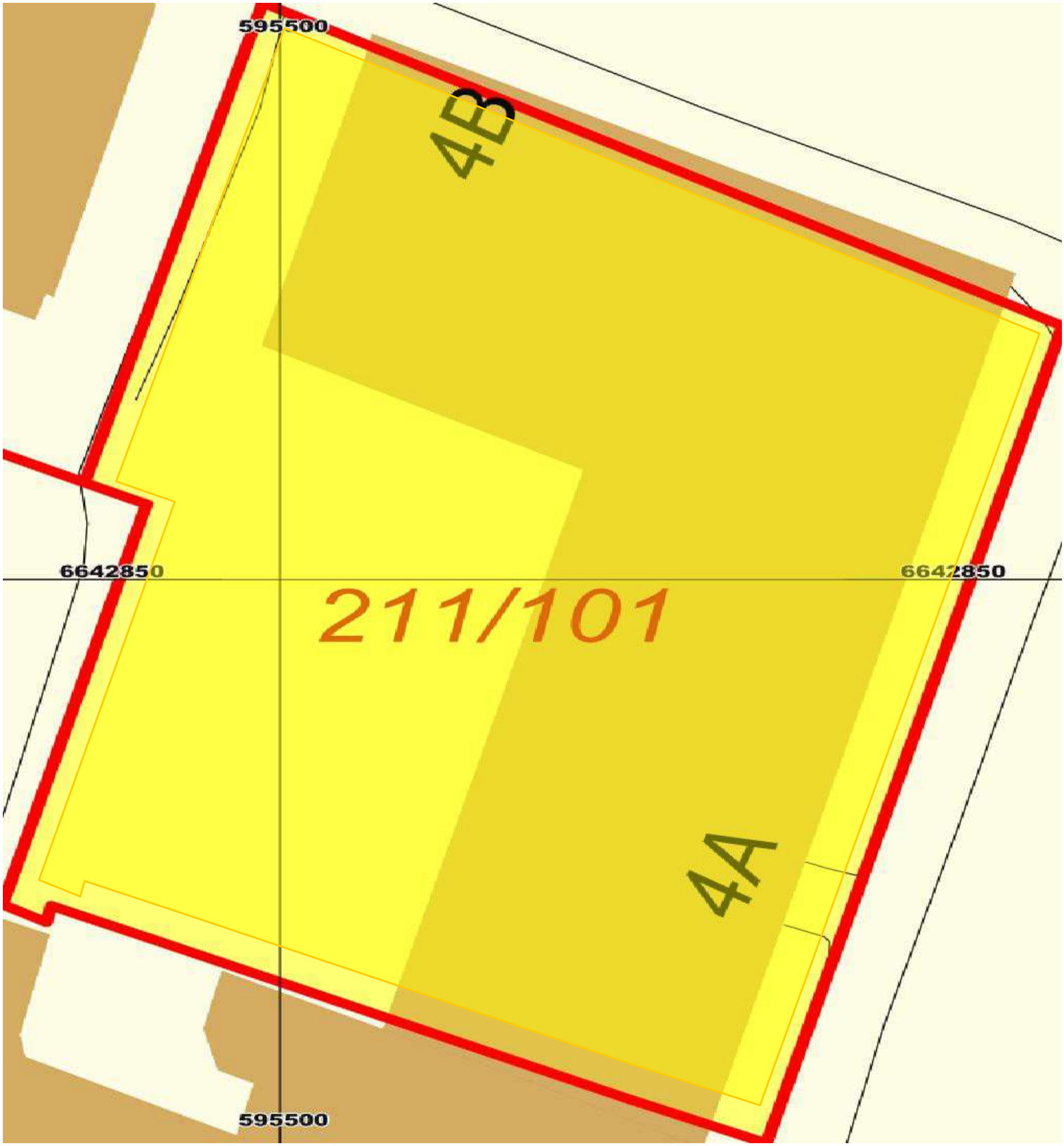
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og bygningsetaten

Anmeldelse
4 Tegninger

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 822
1925
OSLO

165/25

Expeditions-Dokument I.

angaaende Våningshus

paa Matr.-No. 4/6 Gabelsgate

Indlevert 7 septb. 1925 Attesteret ~~20/8-25~~ 30/8-25

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgiveise af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgiveise af de i § 39 omhandiede Bestemmelser.

Kristiania den 8de septb. 1925

OSLO
VANN & KLOAKVESEN

822/1925

1187/1925

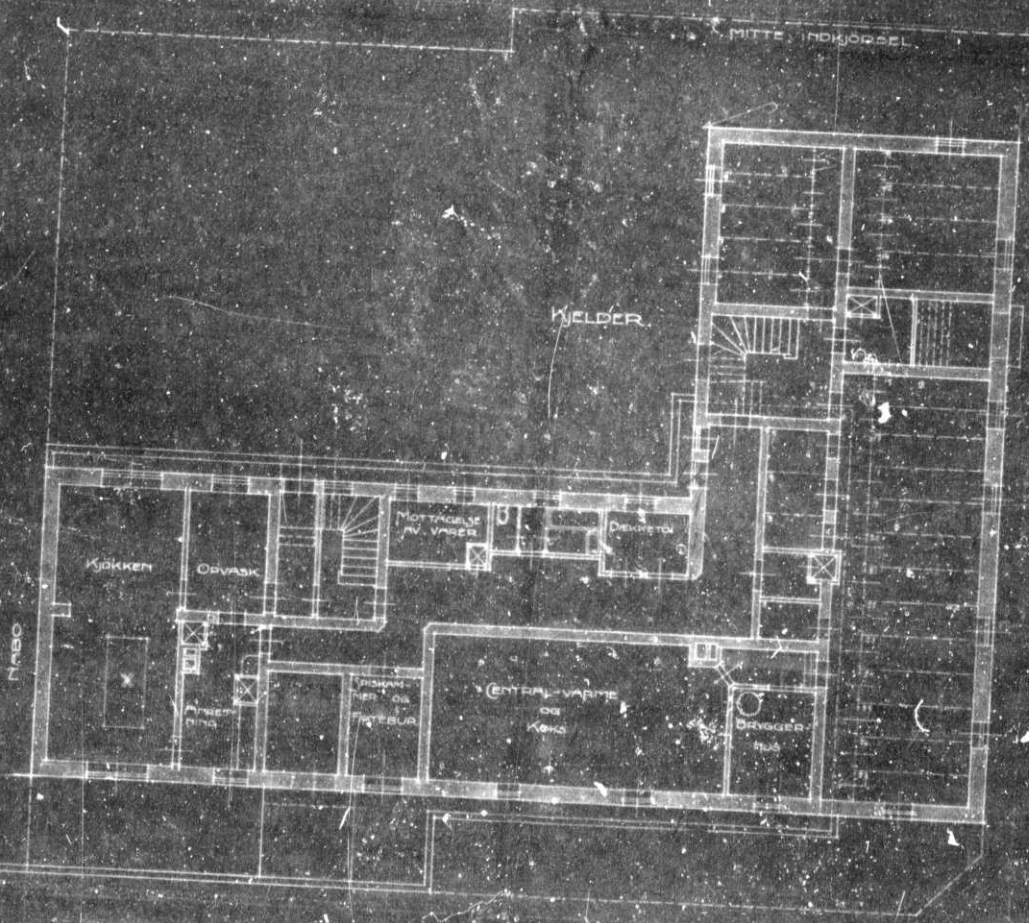
Bebyggelsen ligger på nr 4 og 6 Gabelsgate. Grunnene må sammenlåes.
Gabelsgate er regulert i 15,7m bredde
Bebyggelsen er nyskeet tilbake ca. 1.5m fra reguleringslinjene idet den herfor kan ses å forutsige reguleringsbestemmelsene. Det gjelder kun bygningsdelen
Eyvind Astrupsgate er 12.5m bred
Gatenes høideforhold er påskrevet kl. 1 nu skåt

Oslo 11/9 25

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
JNR. 003961 12 SEP. 1925
RØRLEGGERAVD.

GABELS GATE 4 & 6
PLAN AV 1STE ETAGE OG KJELDER
M = 1:100





GABELS GATE

OSLO 25
BØRTHEN & BRANTZEG
ARKITEKTER

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 B, 0272 Oslo
Gnr. 211, Bnr. 101, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260377

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Marte Førde

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 954 02 922

E-post: marte.forde@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.
