

Gørbitz' gate 4



Velkommen til

Gørbitz' gate 4



Salgsoppgaven produsert 5. juni 2025

Attraktive Jessenløkken

Stilfull og lys 4-roms i klassisk bygård | Peis | Bad fra 2024 | Parkering* |Direkte adkomst til idyllisk felles hage

Prisantydning	11 990 000,-
Fellesgjeld	206 346,-
Omkostninger	14 193,-
Totalpris	12 210 539,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 622,-
BRA-i	114 kvm
Totalt BRA	138 kvm
Soverom	3

Etasje	1
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1923
Megler	Sisilie Berg
Telefon	916 67 905
E-post	s.berg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Gørbitz' gate 4 – en moderne og klassisk 4-roms leilighet med store, luftige rom, god takhøyde og generøse, klassiske vindusflater. Her har du frodig utsyn på begge sider av boligen. Leiligheten ligger i en klassisk bygård med en vakker, prisbelønt bakgård. Her bor du i et svært ettertraktet boligområde på Jessenløkken, med umiddelbar nærhet til kollektivtransport, parker og handlegaten Bogstadveien. Jessenløkken-bebyggelsen på Fagerborg er fra 1922 og ble tegnet av arkitekt Henry Coll. Kvartalet er kjent for sine karakteristiske fasader og frodige forhager.

- Lys og gjennomgående
- Store luftige rom
- Direkte adkomst til felles bakgård
- Flott bad oppusset i 2024
- Peis
- Nye kjøkkenfronter i 2024
- Sentralt, men tilbaketrukket
- Godt med lagringsplass

Arealer og innhold

BRA-i:	114 kvm
BRA-e:	24 kvm
Totalt BRA:	138 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 114 kvm. Entré, stue, kjøkken, tre soverom og to bad.
BRA-e: 17 kvm. Kjellerbod.
BRA-e: 7 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 138 kvm.



Forklaring av bilde/rommet




























SAMSUNG




aesop




Aesop


Hvor er
Tassen


START

















Informasjon

Gørbitz' gate 4

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0362/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Selgere
Nerea Bratteland
Henrik Lie Fridheim

Kjøpesum og omkostninger
11 990 000,- (Prisantydning)
206 346,- (Andel av fellesgjeld)
---
12 196 346,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 043,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 193,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 493,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 210 539,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 219 839,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1923

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 114 kvm
BRA-e: 24 kvm
Totalt BRA: 138 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 114 kvm. Entré, stue, kjøkken, tre soverom og to bad.
BRA-e: 17 kvm. Kjellerbod.
BRA-e: 7 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 138 kvm.

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

Solforhold

Selger informerer om gode solforhold store deler av dagen.

Innhold

Leiligheten ligger i en høy 1. etasje og inneholder: Entré, stue, baderom, kjøkken/spisestue og tre soverom, hvorav det ene har direkte adkomst til en idyllisk og prisbelønt felles, lukket bakgård.

I tillegg disponerer leiligheten én stor kjellerbod på ca. 17 m^2 og én loftsbod på ca. 7 m^2.
Det er sykkelparkering i bakgården.

Leiligheten har en attraktiv og skjermet beliggenhet i bygget. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en lys og innbydende atmosfære. Boligen er påkostet og gjennomført med stilrene løsninger, der tidsriktige farger og materialvalg gir et moderne og elegant uttrykk.

Entré | Gang
Velkommen inn i en romslig entré som gir et flott førsteinntrykk av boligen. Her finner du en praktisk, innebygget garderobeløsning som gir rikelig med oppbevaringsplass. Veggene er malt i en moderne og harmonisk fargetone som bidrar til en innbydende atmosfære allerede ved inngangsdøren.

Stue | Kjøkken
Lys og luftig stue-/kjøkkenløsning med delvis åpen planløsning og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig dagslys.
Rommet er lett å møblere med god plass til både sofagruppe, spisebord og øvrig interiør etter eget ønske. Stue og kjøkken er malt i nyere tid.

Kjøkkenet har moderne innredning med glatte fronter, heltre benkeplate og nedfelt kum i rustfritt stål. Det er utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøl/frys – sistnevnte, sammen med overskap og kjøkkenfronter laget hos møbelsnekker, oppgradert sommeren 2024. Kjøkkenet har kullfilterventilator og automatisk vannstopper installert. Den åpne løsningen gjør dette til et sosialt samlingspunkt, og den varme, innbydende peisen setter et lunt preg på rommet.

Soverom
Boligen inneholder tre romslige soverom.
Hovedsoverommet er av svært god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og skaper en lys og behagelig atmosfære. De to øvrige soverommene er også romslige og fleksible i bruk – perfekte som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, alt etter behov.

Bad
Lekkert og stilrent bad, oppusset i 2024, med moderne fliser og behagelig gulvvarme. Baderomsinnredning består av servant med glatte benkeskap, speil med belysning, vegghengt toalett med innebygget sisterne samt badekar med dusjløsning. Det er opplegg for vaskemaskin.

Felles bakgård
Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet som en del av det populære Jessenløkken-kvartalet – kjent og prisbelønt for sine vakre, parkmessige

fellesarealer. Den frodige og velstelte bakgården er et naturlig samlingspunkt for beboerne, med grønne plener, blomsterbed, sittegrupper og god plass for både store og små. Her kan du nyte rolige omgivelser midt i byen. Bakgården er helt lukket, noe som gir en trygg og privat atmosfære. Her kan barna leke fritt uten bekymringer, og voksne kan nyte rolige stunder i grønne omgivelser. Et lunt og sosialt uterom uten gjennomgangstrafikk – perfekt for både småbarnsfamilier og dem som setter pris på fred og ro.

Bod
Boligen disponerer både loftsbod og kjellerbod, som gir gode lagringsmuligheter.

Standard

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert.

Bad:
Badet er i følge eier pusset opp i 2024.
Det er fremvist FDV og kontrollskjema på utførelse av membranarbeider er fremvist.
Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Flislagte overflater og sparklede malte plater.
Sparklet og malte plater.
Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant. Dusj i badekar, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Gulv: Innvendige gulv i entré er belagt med fliser, enstavs parkett forøvrig.
Vegger: Innvendige vegger med sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Himling: Innvendig himling med sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,84 m målt i stuen.

Utvendig:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Vinduer: Vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse.
Ytterdør: Entrédør i brannklasse B-30, med glassfelt.
Innvendig dører: Profilerte innvendige dører.
Etasjeskiller: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Balkong: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue. Feieluke i felles kjeller.
Ildsted: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.
Ventilasjon: Oppdriftsventilasjon med ventil i bad. Luftespalte under dør. Det var ikke krav til ventiler på yttervegg ved byggeår, tilluft er derfor via åpning i vinduer.
Varmtvann: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2019, montert i kjellerbod. Fast tilkoblingspunkt for strøm.
Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.
Det er fremvist samsvarserklæring fra Bærum 2 AS datert 06.03.2025, arbeidene

gjelder: - Rehabilitering av bad.

Parkering

Det er mulighet for å leie garasjeplass kun 100 meter opp i gaten:
https://aimoparkpermit.giantleap.no/user/embedded/shop/shop/select-product?facilityId=8800
For elbil-eiere finnes det kommunale ladestasjoner i Schwachs gate, omtrent 100 meter unna.

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

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

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

Modernisering og påkostninger

- Pusset opp bad sommeren 2024.
- Nye kjøkkenfronter, overskap, kjøleskap/fryser sommeren 2024.
- Malt stue, kjøkken, gang, hovedsoverom og barnerom.
2024

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bestum As Totalrenovert bad Juni-aug2024.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bestum As Totalrenovert bad Juni-aug2024.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bestum As Totalrenovert bad Juni-aug2024.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pipeløp og feieluker i hele gården ble renovert i regi av aksjesalget i 2012. Leverandør var Solbakken Fyringsservice.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olimb rørfornying AS Alle soilrør i gården renovert 2018-2019.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport juni 2025.

Bygningssakkyndig

Kristian Haraldseth

Byggemåte

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer
Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

- Ytterdør
Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

- Innvendige dører
På grunn av alder og normal slitasje.

- Etasjeskiller
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 12 mm i stuen og 5 entre. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

- Ventilasjon
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 12 mm i stuen og 5 entre. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

- Elektrisk anlegg
For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.
Kjøleskap/fryser, ovn, platetopp og kjøkkenvifte medfølger salget.
TV-benk medfølger ikke.

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming med radiatorer og varmekabler i gulv på bad.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 15 220,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 622,- pr. mnd.
Inkluderer: TV, internett, kommunale avgifter, felles forsikring, drift og vedlikehold.

Herav:
TV 411,-
Felleskostnader 5 109,-
Internett 102,-

I tillegg kommer 1 162,- for eiendomsskatt på felleskostnadene 3 ganger i året.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 647 603,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 10 210 861,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

AS Kontorfunktionærenes Forenings Byggeselskap består av 95 leiligheter tilknyttet aksjer. Det er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921119887 og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune. Selskapet eier tomtene som utgjør adressene Jonas Reins gate 1, 3, 5, 7, 9A, 9B og 9C, Gørbitz' gate 2, 4, 6, 8 og 10, Jacob Aalls gate 64 og Kirkeveien 123B. Disse fordeler seg på 12 forskjellige gårds- og bruksnummer.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Aksjeselskapets revisor er PWC.
Aksjeselskapet har egen nettside www.askfb.no.
Selskapets aksjekapital er kr 626.000 fordelt på 626 aksjer å kr 1.000 fullt innbetalt og lydende på navn.

Aksjeselskapet kommuniserer igjennom Vibbo. Her finnes også nyheter, endringer, informasjon og fremtidige prosjekter.

Felleskostnadene økte med 5% januar 2025.

Aksjeselskapet har vaktmester og hagegruppe.

Styret har avtale med Rørlegger Sentralen A/S hvor alle beboere vil få en gunstig rabatt ved å benytte seg av disse.

Leilighetene har mange historiske detaljer som er verdt å restaurere og ta vare på.

Vær oppmerksom på at rehabilitering krever godkjenning fra styret, og at større inngrep også må godkjennes av plan-og bygningsetaten.

Aksjelaget gjennomført oppgradering/utskifting av soilrør og piper, renset luftekanaler samt skiftet hele taktet inludert takrenner. Oppgradering av ytterdører er gjennomført etter Byantikvarens spesifikasjoner. Aksjelaget vinduer vil bli oppgradert på samme måte. Prosjektet er igangsatt.
I forbindelse med den utførte tak rehabiliteringen er det fortsatt pågående reklamasjoner.

Dagens felleskostnader/fellesgjeld gjenspeiler alle prosjektene som er gjennomført de siste årene.

Forretningsfører

Obos BBL

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes. Det er kun fysiske personer som kan eie i aksjelaget. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar. Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 206 346,-pr. 30.05.2025

Bank: Sparebank 1 Østlandet
Lånenr.: 18295848258
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,25%
Restsaldo: 3 076 277,00
Innfrielsesdato: 01.07.2044
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 4

Bank: Sparebank 1 Østlandet
Lånenr.: 18296077549
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,25%
Restsaldo: 4 712 253,00
Innfrielsesdato: 01.06.2044
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 4

Bank: Sparebank 1 Østlandet
Lånenr.: 18298021257
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,15%
Restsaldo: 7 492 498,00
Innfrielsesdato: 01.04.2047
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 4

Bank: Sparebank 1 Østlandet
Lånenr.: 90017834451
Lånetype: Serielån
Rentesats: 6,25%

Restsaldo: 4 312 000,00
Innfrielsesdato: 01.07.2037
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 4

Det er ikke IN-ordning på fellesgjeld.

Det er ikke IN-ordning.

Fellesformue
Kr 81 720,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2024 viste et overskudd på kr 149 486,-. For 2025 ble det budsjettert med et overskudd på kr 509 000,-.

Vedtekter og husordensregler
Aksjelagets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Husdyr må ikke holdes uten selskapets samtykke. Søknad må derfor forelegges styret til godkjenning. Bakgård eller forhager skal ikke brukes til lufting av husdyr.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 80717653

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 677 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet i Gørbitz' gate på Fagerborg, et sjarmerende og veletablert boligområde med preg av «engelsk hageby»-stil. Området er preget av klassisk bygårds- og townhousebebyggelse fra 1920-tallet, og er kjent for sitt rolige og hyggelige bomiljø – samtidig som det ligger midt i smørøyet av det urbane bylivet. Beliggenheten er svært attraktiv med kun 100 meter til søndagsåpen delikatessebutikk samt den populære Havens Kolonial og Havens Café, perfekte for gode mat- og kaféopplevelser i nærområdet.

Fagerborg har en svært sentral beliggenhet med gangavstand til to av hovedstadens mest populære handlegater – Bogstadveien og Hegdehaugsveien – hvor du finner alt fra kjente butikkjeder til unike nisjeforretninger, kaféer og restauranter. Bislett stadion og Majorstuekrysset ligger også i nærheten, noe som gir enkel tilgang til både kultur-, idretts- og servicetilbud.

Også Karl Johans gate, med sitt rike shopping- og byliv, ligger i komfortabel gang- eller sykkelavstand. Like ved finner du også Slottsparken – et flott grøntområde midt i byen, ideelt for både spaserturer og avslapning.

Leiligheten ligger svært nær Marienlystparken, et populært grøntområde som er et naturlig samlingspunkt for både store og små i nærområdet. Parken byr på åpne gressletter, fotballbane, minigolf, lekeplasser, sittegrupper og god plass til både avslapning og aktivitet. Ikke langt unna finner du også idylliske Stensparken – en vakker, kupert park som strekker seg fra Fagerborg til Bislett. Parken er en liten grønn oase i byen, med flotte trær, stier og gressarealer som egner seg godt til både spaserturer, trening og piknik.
I tillegg er Frognerparken lett tilgjengelig, enten til fots eller med sykkel. Dette er en av Oslos mest kjente og største parker, og hjem til den berømte Vigelandsparken – med over 200 skulpturer av Gustav Vigeland. Her finner du også Frognerbadet, et populært utendørs badeanlegg med svømmebassenger, stupetårn og store solplener om sommeren. Parken tilbyr i tillegg flotte tur- og joggeløyper, lekeplasser og rikelig med grøntområder for rekreasjon året rundt.

Kun få minutter unna ligger Colosseum Kino – en av Norges største og mest moderne kinosaler, kjent for sin karakteristiske kuppel og gode filmtilbud. Kinoen er et naturlig samlingspunkt for både store og små, og gir et ekstra løft til områdets allerede rike kulturtilbud.

Kollektivtilbud:
Buss fra Marienlyst, trikk fra Ullevål sykehus, og kun 10 minutters gange til Majorstuen T-banestasjon hvor alle linjer møtes. Herfra kommer du deg raskt til både sentrum, Sognsvann og Holmenkollen – og dermed også til Nordmarkas fantastiske tur- og skimuligheter. Med sykkel tar det bare noen få minutter til Blindern og Universitetet i Oslo.

Attraktiv og barnevennlig beliggenhet
Gørbitz gate 4 ligger i det populære området Jessenløkken på St. Hanshaugen, med nærhet til gode barnehager som Mor Go'hjertas, Nedregate og Kirsebærjordet. For skolebarn tilhører området Marienlyst skole, som dekker 1.–10. trinn og er kjent for sitt trygge og inkluderende læringsmiljø. Denne kombinasjonen gjør området ideelt for barnefamilier som ønsker en praktisk og trygg hverdag med skole og barnehage lett tilgjengelig.

Perfekt for aktiv livsstil og naturopplevelser
Flotte muligheter for både trening og rekreasjon rett utenfor døren. Her finner du velutstyrte treningssentre, samtidig som du har Marienlystparken og nærliggende grøntområder som inviterer til løping, spaserturer og utendørs aktiviteter i rolige omgivelser. Dette gir en ideell kombinasjon av byliv og frisk luft, perfekt for deg som ønsker en sunn og aktiv hverdag.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1920. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente originale tegninger, men det er avvik fra disse.
Veggen mellom entré og hall er fjernet, og garderobeskap er nå en integrert del av hallen.

Videre er det åpnet opp videre fra hallen inn mot daværende både spisestue og soverom.
Kjøkkenet er flyttet til det tidligere soverommet, mens det opprinnelige kjøkkenet er omgjort til soverom.
Bad og separat WC er slått sammen til ett baderom.
Stuen er i dag innredet som soverom.
Veggen mellom den tidligere spisestuen og soverommet er delvis åpnet for å skape en mer åpen løsning.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål Bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-2255, vedtatt 28.07.1977.

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

Plan/byggesaker i nærområdet:

Pågående byggesaker:
Fagerborggata 40 - Boring av tre energibrønner
Saksnummer: 201916270

August Cappelens gate 2 - Oppføring av en balkong
Saksnummer: 202554008

Pågående plansaker:
Saksnr: 202207037
Saken gjelder: Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Sykkeltrasé

Saksnr: 201718902
Saken gjelder: Bjørnstjerne Bjørnson plass 1 NRK

Saksnr: 202218693
Saken gjelder: Nedre Ullevål 1-4 - Boliger

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/216/48:
31.10.1922 - Dokumentnr: 993489 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

31.10.1922 - Dokumentnr: 993490 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

07.11.1922 - Dokumentnr: 993491 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

31.10.1922 - Dokumentnr: 900680 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:216 Bnr:85

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

videre forsikring av innbo.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 124 563,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 578,-

Samlet skal selger betale kr. 211 431,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 8. juni 2025

Megler

Sisilie Berg, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91667905

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Gørbitz' gate 4

Gørbitz' gate 4

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 188 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.)	975 elever, 70 klasser	8 min 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	11 min 1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	13 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	4 min 0.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	13 min 1.2 km
Heltberg Bislett		13 min
Akademiet videregående skole O...	450 elever	13 min 1.2 km

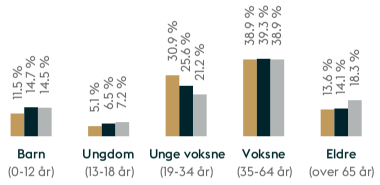
Offentlig transport

Marienlyst	Linje FB1, 20, 25, 28	3 min 0.2 km
Ullevål sykehus i Sognsveien	Linje 17, 18	7 min 0.6 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 1 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	8 min 3.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.4 km

Barnehager

Fagerborg menighetsbarnehage (...	68 barn	2 min 0.1 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 ...	70 barn	4 min 0.4 km
Marienlyst Gård barnehage (1-5...	30 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fagerborg/Jessenløkken	2 821	1 590
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss
- Trikk

Sport

Sophus Bugges plass	3 min
Fagerborg videregående	3 min
Fresh Fitness Ullevål	7 min
SATS Fagerborg	9 min

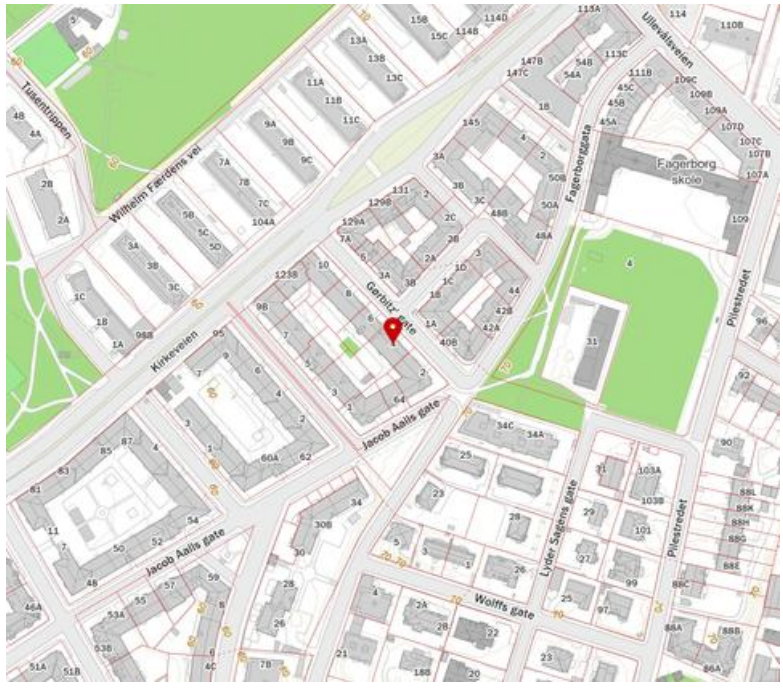
«Kjempekoselig på Fagerborg.»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

GØRBITZ' GATE 4, 0360 OSLO

Gnr: 216 Bnr: 48 301 OSLO kommune.
Aksjeleilighet

Dato befaring:	02/06/2025
Utskriftsdato:	04/06/2025
Oppdragsnummer:	97687
Referansenr:	

KRISTIAN HARALDSETH
924 47 727
kh@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Fireroms aksjeleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 1. etasje.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2024:

– Pusset opp badet.
– Nyer fronter og overskap på kjøkkenet.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1923, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Vinduer
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Etasjeskiller
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Henrik Lie Fridheim
Takstmenn:	Kristian Haraldseth
Befaring/tilstede:	Eier:Henrik Lie Fridheim, Takstmann: Kristian Haraldseth

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Aksjeleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 OSLO Gnr: 216 Bnr: 48
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	677 m²
Hjemmelshaver:	Kontorfunktionærenes For Bygges As
Adresse:	Gørbitz' gate 4, 0360 OSLO

Aksjeleilighet

Selskap:	Kontorfunktionærenes For Bygges As
Organisasjonsnr:	921119887
Eier:	Henrik Lie Fridheim
Aksjenummer:	573-579

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier			Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	02/06/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
1. etasje	114	114	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	114	114	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
1. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Tre soverom, Bad	
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	17	0	0
1. etasje	114	0	0	0
Loft	0	7	0	0
Sum bolig:	114	24	0	0
Sum BRA:	138			

Romfordeling

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

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse.

Tilstandsvurdering: Vindu i bad er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet.
Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør med glassfelt.

Tilstandsvurdering: Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken og entré.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 12 mm i stuen og 5 entre. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Pipe

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

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue. Feieluke i felles kjeller.

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

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2019, montert i kjellerbod. Fast tilkoblingspunkt for strøm.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap.
Hovedstoppekran er funksjonstestet og funnet ok.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Oppdriftsventilasjon med ventil i bad. Luftespalte under dør. Det var ikke krav til ventiler på yttervegg ved byggeår, tilluft er derfor via åpning i vinduer.

Tilstandsvurdering: Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene.
Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.

Det er fremvist samsvarserklæring fra Bærum 2 AS datert 06.03.2025, arbeidene gjelder:
- Rehabilitering av bad.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av manglende dokumentasjon, alder i forhold til forventet levetid. TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv i entré er belagt med fliser, enstavs parkett forøvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Innvendige vegger med sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Innvendig himling med sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,84 m målt i stuen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med glatte fronter i entré.
Garderobeskap med profilerte fronter i entré.
Garderobeskap i et soverom med glatte fronter i høyglanset utførelse.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2024.
Det er fremvist FDV og kontrollskjema på utførelse av membranarbeider er fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser foran benkeskap. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater og sparklede malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj i badekar, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

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

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

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

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bratteland, Nerea Maria A	9578-5999-4-2085007	2025-06-03 21:38:55
Fridheim, Henrik Lie	9578-5997-4-1912627	2025-06-03 21:36:40

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
3. jun. 2025

Oppdragsnummer
14-0362/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gørbitz' gate 4, 0360 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Nerea Bratteland, Henrik Lie Fridheim

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 80717653
Forsikret i: Gjensidige forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bestum As Totalrenovert bad Juni-aug2024

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bestum As Totalrenovert bad Juni-aug2024

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bestum As Totalrenovert bad Juni-aug2024

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pipeløp og feieluker i hele gården ble renovert i regi av aksjesalget i 2012. Leverandør var Solbakken Fyringsservice.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olimb rørfornying AS Alle soilrør i gården renovert 2018-2019

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport juni 2025

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0362/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Fridheim, Henrik Lie	**2025-06-03**	**Bratteland, Nerea Maria A**	**2025-06-03**

Identifikasjon

bankID Fridheim, Henrik Lie

Identifikasjon

bankID Bratteland, Nerea Maria A

SIGNICAT

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

OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon 22 86 55 00
e-post: oef@obos.no

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Albertine Elizabeth Tønsberg
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: a.tonsberg@nordvikbolig.no

Kontraktsnummer: 188844

7832-1-65 Oslo:30.05.2025

PANTEATTEST

Boligen:

Boligselskap:	As Kontorfunk Forenings Bygges	org.nr: 921119887
Boligens adresse:	Gørbitz' Gate 4, 0360 OSLO, 0360 OSLO	bolig nr: 65
Kommune:	OSLO	
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring	polise nr: 80717653
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS	org.nr: 934261585

Aksjonær:

Navn	Fødselsdato/Org.Nr:
Fridheim, Henrik Lie	14.03.1991
BRATTELAND, NEREA MARIA ARRANZ	09-04-1991

Adkomstdokumentene består av:

Type	Pålydende	Nummerserie	Lokasjon	Kommentar
Aksjer	7000	573-579	Annet	ELEKTRONISKE DOKUMENTER

Dokumentsted oppgitt er i henhold til opplysninger fra våre elektroniske systemer.

Boligselskapet har legalpant for sine krav mot aksjonæren etter bestemmelse i borettslagsloven § 5-20.

Noterte heftelser: vedrørende kontrakt 188844

Dato	Rettighetshaver	Noteringsnr	Pantetype
07.05.2024	Dnb Bank Asa	159	AVTALEPANT

As Kontorfunk Forenings Bygges
V/ OBOS Eiendomsforvaltning AS

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Albertine Elizabeth Tønsberg
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: a.tonsberg@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0362/25 . Vår ref.: 7832-1-65 Dato: 30.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	As Kontorfunk Forenings Bygges
Organisasjonsnr:	921119887
Aksjonær:	Fridheim, Henrik Lie
Medaksjonær:	Bratteland, Nerea Maria Arranz
Leilighetsnummer:	65
Aksjeboenhetsnumer:	00011
Adresse:	Gørbitz' Gate 4, 0360 OSLO
Aksjenummer:	573-579
Gnr.	216
Bnr.	48

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 80717653.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det er kun fysiske personer som kan være aksjonærer. Dette iht vedtektene. Bygningene står oppført på byantikvarens gule liste. Se husordensreglene pkt. 4 vedr. husdyrhold Eiendomsskatt innkreves separat i mai og juni, september og november Styret skal kontaktes ved rehabilitering/oppussing av leilighet. Lofts- eller kjellerutbygging ikke er mulig. Nettside: www.askfb.no Inntil 2 mnd styregodkj. as.kfb.oslo@gmail.com med kopi til Hhagness@gmail.com De leilighetene som har eiendomsskatt, får dette som tillegg til felleskostnadene fire terminer i året: Mai, juni, september og november. Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 5% fra 01.01.25.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Sparebank 1 Østlandet**
Lånenr.:	18295848258
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,25%
Restsaldo:	3 076 277,00
Innfrielsesdato:	01.07.2044
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	4

Bank:	**Sparebank 1 Østlandet**
Lånenr.:	18296077549
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,25%
Restsaldo:	4 712 253,00
Innfrielsesdato:	01.06.2044
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	4

Bank:	**Sparebank 1 Østlandet**
Lånenr.:	18298021257
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,15%
Restsaldo:	7 492 498,00
Innfrielsesdato:	01.04.2047
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	4

Bank:	**Sparebank 1 Østlandet**
Lånenr.:	90017834451
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	6,25%
Restsaldo:	4 312 000,00
Innfrielsesdato:	01.07.2037
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	4

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 784,75,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt		1 162,75 fra 01.11.2025
Eiendomsskatt		1 162,75 fra 01.09.2025
Eiendomsskatt		1 162,75 fra 01.06.2025
TV	411,00	
Felleskostnader	5 109,00	
Eiendomsskatt	1 162,75	
Internett	102,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 319,-
Fradragsberettigede kostnader:	13 245,-
Annen formue:	81 720,-
Gjeld:	210 190,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Sparebank 1 Østlandet**
Lånenummer:	18295848258
Restsaldo:	32 398,51
Kapitalkostnader:	

Bank:	**Sparebank 1 Østlandet**
Lånenummer:	18296077549
Restsaldo:	49 625,49
Kapitalkostnader:	1 113,87

Bank:	**Sparebank 1 Østlandet**
Lånenummer:	18298021257
Restsaldo:	78 914,41
Kapitalkostnader:	

Bank:	**Sparebank 1 Østlandet**
Lånenummer:	90017834451
Restsaldo:	45 407,62
Kapitalkostnader:	

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 206 346,03,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Skui pr. e-post: camilla.skui@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/pantheftelser:
Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt. *(må redigeres)*
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

(Avsnittet under fjernes dersom det kun er aksjer.)
Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdipapir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.
Skriv i klartekst hvor dokumentet befinner seg.
Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører.
Ifølge våre opplysninger beror dokumentet hos aksjonær eller panthaver.
Må redigeres! Ikke la det stå dokumentbesitter ukjent på pantattesten uten noen tilleggskommentarer!

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/, e-post: kontorfunk@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 7832
AS KONTORFUNKTIONÆRENES FORENINGS BYGGESELSKAP

Velkommen til generalforsamling i AS KONTORFUNKTIONÆRENES FORENINGS BYGGESELSKAP

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 16. oktober kl. 09:00 og lukker 19. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7832

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS KONTORFUNKTIONÆRENES FORENINGS BYGGESELSKAP

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteleder Lars Børresen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Carl-Nicolai Wessmann og Leif-Are Grung Widerberg Gundersen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Et styremedlem trakk seg etter Generalforsamlingen for 2024. For at styret skal ha 7 medlemmer, holdes det en ekstraordinær generalforsamling for å velge et nytt styremedlem.

Innstilling

Styret foreslår Hanna Maria Eng som styremedlem.

Roller og kandidater

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

- Hanna Maria Eng
  Hanna bor i Kirkeveien 123B, og er interessert i å engasjere seg i bygården. Hanna har tidligere vært i styret i ASKFB.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 16.10.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 19.10.24
Selskapsnummer: 7832 **Selskapsnavn:** AS KONTORFUNKTIONÆRENES FORENINGS BYGGESELSKAP

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Møteleder Lars Børresen er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Carl-Nicolai Wessmann og Leif-Are Grung Widerberg Gundersen er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Hanna Maria Eng

_____ _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for AS KONTORFUNKTIONÆRENES FORENINGS BYGGESELSKAP

Organisasjonsnummer: 921119887
Møtet ble avholdt 8. april kl. 18:00, Døvekirken Fagerborgata 12.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> OBOS v/ Tina Nordengen Dysthe foreslås
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Tina Nordengen Dysthe foreslått. Som protokollvitner velges Christian Dahll og Christin Gunhild Earl Eide.
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 190 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 190 000
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéens innstilling
I det sittende styret er følgende tre medlemmer på valg:

- Lars Børresen
- Marianne Isaksen
- William Kempton

Valgkomitéen har snakket med flere beboere og kun to har meldt sin interesse i tillegg til William Kempton som stiller til gjenvalg for et år.

Valgkomitéens innstilling blir at:

- William Kempton, Gørbitz gate 4, velges for et (1) år
- Åse Munthe Sandvik, Gørbitz' gate 10, velges for to (2) år
- Lars Tafjord, Gørbitz' gate 2, velges for to (2) år

Tas innstilliingen til følge vil styret bestå av følgende personer, alle beboere og aksjonærer, fram til generalformsamlingen 2026:

- Hanna Engh, Kirkeveien 123B
- Tarjei Rysstad, Gørbitz gate 4
- Steinar Hunnestad, Jonas Reins gate 9B
- Kim Karslen, Jonas Reins gate 5
- William Kempton, Gørbitz gate 4
- Åse Munthe Sandvik, Gørbitz' gate 10
- Lars Tafjord, Gørbitz' gate 2

Styremedlem for 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
William Kempton

Følgende stilte til valg:
William Kempton

Styremedlem for 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Åse Munthe Sandvik
Lars Tafjord

Følgende stilte til valg:
Åse Munthe Sandvik
Lars Tafjord

Valgkomitè (1 år)

Følgende ble valgt:
Christian Dahll
Helle Hagness
Marianne Isaksen

Følgende stilte til valg:
Christian Dahll
Helle Hagness
Marianne Isaksen

Transaksjon 09222115557543826177 Signert TND, CJD, CGEE

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for AS KONTORFUNKTIONÆRENES FORENINGS BYGGESELSKAP

Organisasjonsnummer: 921119887
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 16. oktober kl. 09:00 til 19. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 34.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Møteleder Lars Børresen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Carl-Nicolai Wessmann og Leif-Are Grung Widerberg Gundersen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Et styremedlem trakk seg etter Generalforsamlingen for 2024. For at styret skal ha 7 medlemmer, holdes det en ekstraordinær generalforsamling for å velge et nytt styremedlem.

Innstilling
Styret foreslår Hanna Maria Eng som styremedlem.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Hanna Maria Eng (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hanna Maria Eng

Transaksjon 09222115557530043018 Signert LB, CW, LGWG

ORDENSREGLER

A/S KONTORFUNKTIONÆRENES FORENINGS BYGGESELSKAP

For å gjøre det hyggelig, pent og ryddig i gården, har vi formulert et sett med ordensregler. Det er viktig at alle beboere overholder disse reglene slik at vi bevarer vårt gode naboskap.

1. Det skal være ro i leilighetene mellom kl 23 og 08. Dette kan avvikes en gang i blant, men heng da opp nabovarsel i oppgangen din. I bakgården skal det være ro mellom kl 21 og 08. Spesielt støyende arbeid skal ikke foregå på søndager eller helligdager eller mellom kl 19 og 08 på andre dager.

2. Alle fellesdører skal holdes lukket og låst til enhver tid. Dette er viktig både for brannsikkerheten og for å unngå at uvedkommende tar seg inn på eiendommen. Vinduer i trappeganger kan åpnes for lufting i korte perioder, men den som åpner må også sørge for lukking.

3. For å imøtekomme brannforskrifter og for å ha en enkel adgang til rom og boder, skal det til enhver tid være ryddig og fri gjennomgang i alle fellesområder, bakgård inklusive. Spesielt viktig er dette i trapper, kjeller- og loftsganger. Det er ikke anledning til å hensette eller lagre gjenstander i fellesområder. Der det er egnet plass, kan gjenstander som er i daglig bruk settes, f.eks barnevogn eller sykkel.

4. Sykler kan plasseres i bakgården og slik at de ikke er til hinder for gjennomgang, lek, bruk av hagemøbler eller annen alminnelig bruk av og ferdsel i bakgården. Sykler skal ikke settes ved inngangspartiene på gatesidene. Mopeder eller motorsykler kan ikke parkeres på eiendommen.

5. Husdyr må ikke holdes uten selskapets samtykke. Søknad må derfor forelegges styret til godkjenning. Bakgård eller forhager skal ikke brukes til lufting av husdyr.

6. Søppel kildesorteres og kastes i konteinere i søppelhuset i sammenknyttede poser. Papir må komprimeres godt når det legges i papirkonteinerne. Store mengder avfall, f.eks ved oppussing, skal fraktes bort av den enkelte beboer.

7. Leker i bakgården skal plasseres langs sandkassene og ikke bli liggende andre steder.

8. Ringeklokker ved hoveddørene, postkasser og navnetavler skal kun merkes med skilt bestilt gjennom styret. Hver enkelt beboer sørger for navneskilt på sin leilighetsdør.

Tenk fellesskap.

Vedtatt november 1997/Revidert 13. mars 2013/Revidert desember 2018

VEDTEKTER

for

AS KONITORFUNKTIONÆRENIES FORENINGS BYGGESELSKAP

(revidert 29.04.2021, sist revidert 08.05.2024)

§ 1 Selskapets navn er AS Kontorfunktionærenes Forenings Byggeselskap.

§ 2 Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

§ 3 Selskapets formål er oppførelse og drift av bolighus for aksjonærene, samt virksomhet naturlig tilknyttet aksjonærenes bointeresse. Selskapets aksjonærer har borett til en bolig i selskapets eiendommer knyttet til aksjeinnehavet.

§ 4 Selskapets aksjekapital er kr 626.000 fordelt på 626 aksjer å kr 1.000 fullt innbetalt og lydende på navn.

§ 5 Salg av aksjer må ikke finne sted uten styrets samtykke. Overdragelse av aksjer kan ikke finne sted med spekulativt formål. Bare fysiske personer kan være aksjonærer.

§ 6 Aksjonæren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre ut over det som følger av 2-5 ledd nedenfor.

En aksjonær som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjennelse fra styret kan aksjonæren overlate bruken av hele boligen til andre for opptil tre år dersom aksjonæren selv eller en person som er nevnt i 4. ledd nr 2 har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan bare nektes hvis brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjonær.

Aksjonæren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i året. Det er ikke nødvendig å søke styret om godkjenning, men det presiseres at dersom bruken medfører urimelig sjenanse eller ulempe for noen, kan dette følges opp som mislighold og gi grunnlag for de vanlige sanksjoner mot dette.

Aksjonæren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom

1. Aksjonæren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
2. Et medlem av brukerhusstanden er aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen, eller
3. Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 2. ledd.

Godkjenning kan bare nektes hvis brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes hvis brukeren ikke kunne blitt aksjonær.

§ 7 Aksjonæren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Aksjonæren skal holde vedlike slikt som vinduer, rør, baderomsluk, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen.

Vedlikeholdsplikten dekker også nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlings-plater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter nødvendig utbedring av utette baderomsgulv og vedlikehold av og utskifting av sluk inklusiv forgrening til avløpsrør, samt ansvar for at rør frem til sluk ikke har lekkasjer.

Vedlikeholdsplikten omfatter overflatebehandling av balkonggulv og rist til avløp fra balkongene.

Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldig skade.

§ 8 Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt ikke plikten til dette påhviler aksjonærene. Skade på bolig eller inventar som hører til selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden kommer av mislighold fra en annen aksjonær.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde vedlike. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjonæren.

Aksjonæren skal gi adgang til boligen for utføring av arbeid som er nevnt ovenfor, og for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjonæren eller annen bruker av boligen.

§ 9 Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av april måned.

På den ordinære generalforsamling skal styrets beretning, resultatregnskap, balanse og revisjonsberetningen legges frem.

På den ordinære generalforsamling skal følgende spørsmål behandles og avgjøres:

1. Fastsetting av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av årsoverskudd eller dekning av årsunderskudd.
2. Valg av styre.
3. Styrets, forretningsførers og revisors honorar.
4. Andre saker som etter lov eller vedtekter hører under generalforsamlingen.

§ 10 Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, når selskapets revisor krever det skriftlig, eller når en eller flere aksjonærer som representerer minst 1/10 av aksjekapitalen krever det.

§ 11 Innkallelse til generalforsamling skjer ved minst 14 dagers skriftlig varsel til aksjonærene.

§ 12 På generalforsamlingen har de aksjonærer stemmerett som minst 14 dager før generalforsamlingens avholdelse er anmerket i aksjeprotokollen. Ingen kan imidlertid for seg eller for andre avgi flere stemmer enn 1/5 av de aksjer som er representert på generalforsamlingen.

§ 13 Selskapets styre skal bestå av 7 medlemmer. Styret konstituerer seg selv og skal velge sin leder.

§ 14 Selskapet tegnes av 2 styremedlemmer i fellesskap, hvorav det ene skal være styreleder.

§ 15 For øvrig gjelder aksjelovens bestemmelser.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7832
AS KONTORFUNKTIONÆRENES FORENINGS BYGGESELSKAP

Velkommen til årsmøte i AS KONTORFUNKTIONÆRENES FORENINGS BYGGESELSKAP

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

Dato for årsmøtet:
8. april 2025 kl. 18:00, Døvekirken Fagerborgata 12.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS KONTORFUNKTIONÆRENES FORENINGS BYGGESELSKAP

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Representant fra OBOS foreslås

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble representant fra OBOS foreslått. Som protokollvitner velges to eiere blant de fremmøtte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7832 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 190 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 190 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéens innstilling

I det sittende styret er følgende tre medlemmer på valg:

- Lars Børresen
- Marianne Isaksen
- William Kempton

Valgkomitéen har snakket med flere beboere og kun to har meldt sin interesse i tillegg til William Kempton som stiller til gjenvalg for et år.

Valgkomitéens innstilling blir at:

- William Kempton, Gørbitz gate 4, velges for et (1) år
- Åse Munthe Sandvik, Gørbitz' gate 10, velges for to (2) år
- Lars Tafjord, Gørbitz' gate 2, velges for to (2) år

Tas innstilliingen til følge vil styret bestå av følgende personer, alle beboere og aksjonærer, fram til generalformsamlingen 2026:

- Hanna Engh, Kirkeveien 123B
- Tarjei Rysstad, Gørbitz gate 4
- Steinar Hunnestad, Jonas Reins gate 9B
- Kim Karslen, Jonas Reins gate 5
- William Kempton, Gørbitz gate 4
- Åse Munthe Sandvik, Gørbitz' gate 10
- Lars Tafjord, Gørbitz' gate 2

Roller og kandidater

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

- William Kempton

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

- Åse Munthe Sandvik
- Lars Tafjord

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

- Helle Hagness
- Marianne Isaksen

Vedlegg

1. valgkomiteen kfb 080425.pdf

Styrets årsrapport

UTFØRT VEDLIKEHOLD OG TILTAK I 2024

Rehabilitering av originale yttervinduer

Vindusrammer og -karmer i Jonas Reins gate 7 og 9 som det i 2022 ble reklamert for til utførende entreprenør Kjetil Eriksen AS, er nå ferdig utbedret. Det samme gjelder feil og mangler avdekket i avvikskontroll gjennomført i Jonas Reins gate 1, 3 og 5, samt ved sluttbefaring av arbeidene i Jacob Aalls gate 64, Gørbitz gate 2, samt noen leiligheter i Jonas Reins gate 1.

Styret har vært i dialog med Kjetil Eriksen AS om sluttoppgjør og Obos-advokatene har bistått med juridisk kompetanse. Styrets vurdering har vært at det ville være uforsvarlig å fortsette med neste fase i rehabiliteringsprosjektet før de tre første fasene var endelig avsluttet. Styret besluttet derfor å sette rehabiliteringsprosjektet på vent frem til reklamasjonssaken i sin helhet var avsluttet. Styret vil i 2025 innhente tilbud for nye faser av vindusrehabilitering AS KFB.

Rehabilitering av tak.

I forbindelse med den utførte takrehabiliteringen er det fortsatt pågående reklamasjoner. Det er enkelte tilfeller der himling må rehabiliteres, vanngjennomtrengning ved vinduskarmer og lignende.

I løpet av 2024 ble det også utført en fullstendig rehabilitering av takterrassen i Jonas Reins gate 5. Dette har blitt gjort som del av den overordnede takrehabiliteringen. Arbeidet med entreprenøren har vært svært vellykket, og prosjektet er utført i henhold til både tidsplan og budsjett.

Ekstraordinær generalforsamling 2024

Det ble avholdt digital ekstraordinær generalforsamling høsten 2024 grunnet behov for valg av nytt styremedlem etter at et styremedlem måtte trekke seg før sommeren. Styret er glade for at Hanna Eng ble valgt, slik at styret igjen ble fulltallig.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS) HMS

Helse, Miljø og Sikkerhet er en lovpålagt del av styrearbeidet i alle boligselskap. Det er særlig brannsikkerhet og el-sikkerhet som er viktig. Brannsikkerhet omtales spesielt i punktet under.

Rentokil har ansvaret for skadedyrkontroll i bygården. Rentokil har kvartalsvise inspeksjoner av bygården og har i den forbindelse erstattet gamle åtestasjoner med nye. Rentokil understreker behovet for å holde orden i fellesarealer ute og inne, særlig i søppelrommet. Fuglemat og matrester i bakgården bør begrenses da dette tiltrekker rotter.

Brannvarslingsanlegget og brannsikring

Brannvarslingsanlegget som favner alt innendørs fellesareal og alle leiligheter, er koblet direkte til 110-sentralen og Oslo Brann- og redningsetat og har gitt gården vesentlig økt brannsikkerhet. I november 2024 ble det gjennomført en kontroll av brannvarslingsanlegget i gården. Vi er glade for å kunne informere om at det kun ble rapportert noen få mindre avvik. Kontrollen ble som tidligere utført av Elektronettverk AS (ENS), selskapet som installerte anlegget. Beboere med anmerkninger knyttet til brannvarslingsanlegget i sine leiligheter er blitt kontaktet direkte av ENS for videre oppfølging.

I desember 2024 ble alle brannslukningsapparater i fellesarealene kontrollert av If Sikkerhet. Alle apparatene ble funnet å være i orden, og neste kontroll av disse er planlagt til desember 2025.

Piper

I etterkant av tidligere pipebranner og røykutslag har vi fått flere henvendelser angående pipene i gården. I samarbeid med Brann- og redningsetaten i Oslo kommune ble det derfor foretatt en ekstra kontroll av piper og ildsteder. Det er nødvendig å gjøre en ekstra undersøkelse av pipen i Kirkeveien 123B. Styret følger opp dette med egnet fagekspertise.

Fagfolkene anbefaler sterkt at vi:

- Bruker tørr ved
- Fyrer ovenfra (legg det tynneste opptenningsmaterialet øverst, og større vedkubber nederst – dette gir en renere og mer effektiv forbrenning)
- Fyrer godt for å hindre pipebrann.

Husk også at det er flere pipeløp som ikke er i bruk eller rehabilitert, slik at det ikke installeres peisovner i disse løpene. Dersom du er usikker vedrørende dette, ta kontakt med styret.

Digital kommunikasjon

I samsvar med regler i borettslagsloven og eierseksjonsloven, bestemte styret i 2021 at kommunikasjonen mellom styret og forretningsfører (OBOS) og aksjonærer skal skje elektronisk. Dette gjelder ikke for de aksjonærer som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon. Man kan reservere seg mot dette på vibbo.no, under “Min profil”.

Bygården bruker Vibbo, hvor beboerne finner nyheter som for eksempel endringer i felleskostnader, fremtidige prosjekter og informasjon om når generalforsamlingen er. Vi minner om viktigheten av å sette dere inn i vedtektene og annen praktisk informasjon som ligger tilgjengelig på Vibbo. Her finner dere alt dere trenger å vite, om historien til gården, Reidars benk, ordensregler, hagegruppa, fargekoder for dører, informasjon om balkongduker og markiser, nøkkeltilgang til sykkelboden og vårt lille treningsrom, samt mye mer. Dersom dere har spørsmål, er det bare å ta kontakt med styret.

Dere kan også benytte e-post: as.kfb.oslo@gmail.com.

Vi minner alle om å følge med på oppslagstavlene i oppgangene og på Vibbo for viktig informasjon.

Vaktmestertjeneste

Tidligere vaktmestertjeneste leverte ikke tilfredsstillende. Styret satt derfor i gang med å finne ny vaktmester høsten 2024. Etter å ha vurdert flere alternativer, med innhenting av tilbud, referanser og befaringer, falt valget på Karlsens Vaktmestertjenester (KVT). KVT er en mellomstor familiebedrift med lang erfaring fra bygårder i Oslo, og de startet opp hos oss i desember. De vil fremover ta hånd om oppgaver som blant annet: Generelt vedlikehold og oppsyn av fellesarealer, måking og snørydding, samt trappevask og håndtering av matter via deres egen renholdstjeneste. For oss er det viktig å ha et godt samarbeid med vaktmesteren. Vår faste kontakt fra KVT er Simen Kristoffersen. Simen vil være til stede i gården to ganger i uken for å sikre at alt fungerer som det skal. Dersom dere ser noe avvik i gården kan dette meldes inn til styret via Vibbo som videreformidler det til vaktmesteren. Vi håper at det grundige arbeidet med å finne en ny vaktmester gir gode resultater.

Rørlegger

Styret minner om at vi har inngått en avtale med Rørlegger Sentralen A/S og at alle beboere vil få en gunstig rabatt ved benyttelse av rørleggertjenester i egen bolig ved å bruke koden 42225.

Elektriker

Gården har inngått avtale med elektriker Henrik Stang (Expholight AS). Informasjon om kontakt og rabatter ligger på vibbo

Dugnader og fellesarealer

Det ble gjennomført to dugnader i løpet av 2024. Blant annet ble fellesboder/fellesarealer ryddet, oppganger vasket og hagearbeid gjennomført. Loftet ble støvsuget. Takrenner og balkonger ble raket for løv, ubrukte sykler ble gitt til Marienlyst Loppis, og hagemøblene ble vasket og oljet. Vaktmesterrommet ble ryddet og takstein flyttet. Pølser ble spist og brus ble drukket. Alle var slitne og fornøyde etter en formidabel innsats, takk for stort oppmøte og engasjement!

Villvin

Beskjæring av villvin planlegges utført i løpet av våren 2025. Dette er et nødvendig tiltak for å hindre skader på vinduer, bygg, og tak. I 2024 ble beskjæringen dessverre ikke utført i tråd med vår bestilling og medførte skader også på private planter. Dette har vi fått erstattet og vi vil innhente tilbud fra en annen leverandør i 2025.

Grøntareal og Hageruppen

Hagegruppen gjør en uvurderlig innsats for å oppgradere og vedlikeholde våre felles grøntarealer. De vil gjerne ha flere medlemmer, ta kontakt med Beret Vorren (beretv@gmail.com) hvis du er interessert!

Styret og hagegruppa setterstor pris på at beboere gjør en ekstra innsats i forhagene. Flere har gode erfaringer med å samle seg med naboer på vårparten for litt luking, stell og en hyggelig prat.

Plenen, spesielt ut mot gaten, har enkelte steder fått hard medfart som følge av stillasbruk. Hagegruppen har fortløpende sådd gressfrø der dette har vært nødvendig.

Byttebod

Bytteboden skal være til glede for store og små. For at dette skal være mulig må beboere som velger å benytte seg av tilbudet forholde seg til kjørereglene.

Lekeplass

I vaktmesterkontrakten har vi nå inkludert lekeplasskontroll. Det betyr at vaktmesteren tar runder på lekeplassen jevnlig, samt at vi vil få gjennomført en grundig årlig kontroll av lekeplassen slik som tidligere. Det er i 2024 gjennomført nødvendig vedlikehold og oppgraderinger av lekeplass i henhold til avvik i årlig kontroll. Dette ble delvis utført som en del av høstdugnad, og noe med bistand fra ekstern entreprenør.

Fellesarealer generelt

Det er viktig at alle beboere og aksjonærer bidrar til å holde fellesarealene ryddige både inne og ute. Styret viser i så henseende til gjeldende ordensregler, og da spesielt punktene 3, 4, 6 og 7 spesielt. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander i det som er å regne som fellesarealer på loft og i kjeller. Private gjenstander skal settes i egen bod. Hensatte gjenstander kan bli fjernet uten nærmere varsel. Kostnader til rydding, i tid og penger, blir belastet fellesskapet. Dette anser styret som svært dårlig og unødvendig bruk av begrensede ressurser.

Søppelhuset er tiltenkt vanlig husholdningsavfall, men vi ser en økning i mengden papp og papir, noe som blant annet skyldes hyppigere bruk av nettbutikker og leveringstjenester som Oda. Vår vaktmester gjør sitt beste for å komprimere avfall når han er innom, men vi trenger alles hjelp for å sikre at det er plass til alle.

Vi ber derfor om at:

- All papp brettes og komprimeres før det kastes.
- Masse papp fra større kjøp, som store møbelpakker, ikke kastes i søppelhuset. Dette må leveres til en gjenbruksstasjon.

I tillegg har vi dessverre oppdaget tilfeller av:

- Oppussingsmateriell i søppelbeholderne – dette skal også leveres til gjenbruksstasjon.

- Feil sortering, der restavfall kastes i papp- og papirbeholdere.

For å unngå dette, minner vi om at barn som hjelper til med å kaste søppel bør få veiledning om riktig sortering. Styret har tidligere vært i kontakt med kommunen og sett på muligheter for å skaffe flere beholdere, men det er dessverre ikke mer plass i søppelhuset. Vi er derfor avhengige av at alle tar ansvar for å holde søppelhuset ryddig og funksjonelt, slik at alle naboer kan få kastet sitt avfall.

Sommerfest og 100-årsmarkering

Sommerfesten gikk av stabelen med godt vær, deilig mat og masse hyggelige folk. Vi gleder oss til å gjenta suksessen til neste år!

Sameiet Jessenløkken inviterte AS KFB med på 100 årsmarkeringen for ferdigattesten av bygningene. Styret takket ja, og Sandy Schrøder var så vennlig og delta i arrangementskomiteen på vegne av gården vår og hun gjorde en iherdig innsats for å få dette hyggelige initiativet av stabelen den 16, juni.

Rehabilitering av leiligheter

Leilighetene våre har mange historiske detaljer som er verdt å restaurere og ta vare på. Vær oppmerksom på at rehabiliteringstiltak krever godkjenning fra styret, og at større inngrep også må godkjennes av plan- og bygningsetaten.

Mer informasjon om retningslinjer ved rehabilitering av leiligheter ligger på Vibbo under tema "oppussing".

Styret ønsker at originale dører, karmer, lister og lignende tas vare på. Disse kan lagres på fellesrommet på loftet. Dersom beboere som pusser opp ønsker originale deler til leiligheten sin, er det bare å ta kontakt med styret, så hjelper vi med å finne dette.

Energikartlegging

I mai 2024 fikk AS KFB innvilget søknad om tilskudd fra ENOVA og Oslo kommune Klimaetaten til gjennomføring av en energikartlegging av bygningsmassen. Tilskuddene dekker 100% av kostnadene knyttet til kartleggingen.

Hensikten med en kartlegging som dette er å få en samlet oversikt over mulige tiltak som kan redusere energibehov, effektbehov og muligheten for lokal energiproduksjon i egen bygningsmasse, samt få konkrete anbefalinger om mulige tiltak med tilhørende teknisk løsning, kostnader og lønnsomhet.

WSP er valgt som samarbeidspartner for dette prosjektet. Befaring av bygningsmassen ble gjennomført i november og energimodell er ferdig utarbeidet. Endelig leveranse vil være en kartleggingsrapport med anbefalte tiltak som vi vil motta i løpet av 2025.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. I hovedsak er resultatet omtrent som budsjettert for 2024.

Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter og kostnader

Det var noe lavere kostnader til drift og vedlikehold enn budsjettert. Dette skyldes uavklart situasjon rundt sluttoppgjør med Tømmermester Kjetil Eriksen i forbindelse med vindusrehabilitering. Dette er avklart nå i 2025.

Kostnadene knyttet til konsulenthonorarer er tydelig høyere enn budsjettert. Dette skyldes at aksjeselskapet i 2024 gjennomførte en energikartlegging. Dette er midler som vi får tilbake etter gjennomført kartlegging i 2025.

I note 11 synes kostnadene til renhold uvanlig høye, og tilsvarende er kostnadene for vaktmestertjenester uvanlig lave. Dette er en teknisk oppdeling og tjenestene leveres av samme leverandør og kostnadene bør følgelig ses samlet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2025". Merk at "Leverandørgjeld" i Balansen synes noe høy. Dette er tilbakehold av betaling av to fakturaer til Tømmermester Kjetil Eriksen på grunn av reklamasjon av vindusarbeidet. Dette er nå avsluttet i 2025.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Gårdens økonomi er forholdsvis stabil, men kostnadsveksten er merkbar og økningen i innkrevde felleskostnader er satt til 5 prosent, noe som ikke fullt ut dekker prisstigningen.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet noe mindre enn tidligere år. Dette er delvis fordi kostnader til videreføring av vindusrehabilitering ikke er inkludert, da det hverken er klarhet i leverandør eller kostnader.

Kommunale avgifter

Forslaget til kommunale avgifter presenteres i den enkeltes kommunes budsjettforslag, og vedtas senere på året. Det er få kommuner som har presentert forslag ved budsjetteringstidspunktet. Vi har derfor lagt til grunn en generell økning på 15 %.

I Oslo kommune er det lagt inn 18 % økning i vann- og avløpsavgiften og 4 % økning i renovasjonsavgiften i tråd med forslaget fra Oslo kommune. Eiendomsskatten er ikke inkludert i posten (og er heller ikke ført på inntektssiden under Innkrevde felleskostnader).

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025.

Lån

AS KFB har lån i Sparebank 1 Østlandet. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

Felleskostnader

Felleskostnadene er økt med 5 prosent fra 1. januar 2025. Økningen er fastsatt som et minmum for å dekke opp for den generelle prisstigningen. Dette må også ses i sammenheng med vindusrehabiliteringen i 2025.

AS KONTORFUNKTIONÆRENES FORENINGS BYGGESELSKAP
ORG.NR. 921 119 887, KUNDENR. 7832

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 816 238	6 474 516	7 056 000	6 724 000
Vaskeri	10	2 390	3 550	0	0
Andre inntekter	3	4 570	300 035	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 823 198**	**6 778 101**	**7 056 000**	**6 724 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-30 906	-19 740	-19 740	-20 000
Styrehonorar	5	-219 189	-140 000	-180 000	-219 000
Avskrivninger	15	-17 010	-17 012	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-10 875	-10 875	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-159 470	-151 655	-156 500	-164 000
Konsulenthonorar	7	-465 022	-250 188	-230 000	-130 000
Drift og vedlikehold	8	-911 405	-533 926	-1 000 000	-765 000
Forsikringer		-782 131	-700 601	-775 000	-930 000
Kommunale avgifter	9	-1 483 347	-1 535 255	-1 680 000	-1 171 000
Energi/fyring		-58 014	-81 133	-90 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-598 476	-554 699	-580 000	-603 000
Andre driftskostnader	11	-805 701	-668 608	-1 089 500	-859 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 541 545**	**-4 663 693**	**-5 840 740**	**-4 992 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 281 653**	**2 114 408**	**1 215 260**	**1 732 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	125 199	111 079	0	0
Finanskostnader	13	-1 257 366	-1 081 563	-1 215 000	-1 223 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 132 167**	**-970 484**	**-1 215 000**	**-1 223 000**
ÅRSRESULTAT		**149 486**	**1 143 925**	**260**	**509 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		149 486	1 143 925		

AS KONTORFUNKTIONÆRENES FORENINGS BYGGESELSKAP
ORG.NR. 921 119 887, KUNDENR. 7832

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	46 517 636	46 517 636
Tomt		340 630	340 630
Andre varige driftsmidler	15	2	17 012
SUM ANLEGGSMIDLER		**46 858 268**	**46 875 278**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 453	40 560
Forskuddsbetalte kostnader		155 584	148 319
Andre kortsiktige fordringer		0	20 578
Driftskonto OBOS-banken		667 309	1 231 092
Sparekonto OBOS-banken		869 735	1 034 197
Innestående i andre banker		9 238	5 044
SUM OMLØPSMIDLER		**1 708 319**	**2 479 790**
SUM EIENDELER		**48 566 587**	**49 355 068**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	626 000	626 000
Opptjent egenkapital		26 752 482	26 602 996
SUM EGENKAPITAL		**27 378 482**	**27 228 996**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	19 954 046	20 481 664
SUM LANGSIKTIG GJELD		**19 954 046**	**20 481 664**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		131 352	168 320
Leverandørgjeld		791 127	153 063
Påløpte renter		311 581	309 073
Påløpte avdrag		0	177 552
Annen kortsiktig gjeld		0	836 400
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 234 060**	**1 644 408**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**48 566 587**	**49 355 068**
Pantstillelse	18	26 000 000	26 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.03.2025
Styret i AS Kontorfunktionærenes Forenings Byggeselskap

Lars Børresen	William Lavatelli Kempton	Tarjei Langseth Rysstad
Marianne Isaksen	Kim Edgar Karlsen	Steinar Hunnestad
Hanna Maria Eng		

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 542 560
Eiendomsskatt	506 568
TV	456 264
Internett	110 496
Bodleie	101 350
Leie	99 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 816 238**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Leie av bod, fakturert	4 500
Opprydding kundereskontro	70
SUM ANDRE INNTEKTER	**4 570**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-30 906
SUM PERSONALKOSTNADER	**-30 906**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 180 000.
Styret har fått etterbetalt kr 39 189 for perioden 2022, jf. sak 10 årsmøte 08.05.24.
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 6 761, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 875.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-21 938
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 084
Energikartlegg, WSP Norge AS	-350 000
Rådgivning reklamasjon rehabilitering vinduer, WSP Norge AS	-83 250
Årlig ettersyn lekeplass, LEKEPLASSKONTROLLEN AS	-3 750
SUM KONSULENTHONORAR	**-465 022**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjekt takterrasse, K3 Montasje	-335 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-335 000**
Drift/vedlikehold bygninger	-112 607
Drift/vedlikehold VVS	-26 547
Drift/vedlikehold elektro	-135 610
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-70 163
Drift/vedlikehold brannsikring	-184 843
Egenandel forsikring	-32 000
Kostnader dugnader	-14 636
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-911 405**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-505 186
Vann- og avløpsavgift	-632 434
Feieavgift	-25 296
Renovasjonsavgift	-320 431
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 483 347**

NOTE: 10
VASKERI
INNTEKTER VASKERI

Vaskeri, inntekter	2 390
SUM INNTEKTER VASKERI	**2 390**
SUM VASKERI	**2 390**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 000
Container	-13 226
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 848
Annet driftsmateriale	-1 377
Lyspærer og sikringer	-974
Vaktmestertjenester	-49 808
Renhold ved firmaer	-624 020
Snørydding	-51 139
Andre fremmede tjenester	-7 017
Trykksaker	-268
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 761
Andre kontorkostnader	-24 277
Porto	-350
Kontingenter	-1 650
Bank- og kortgebyr	-3 675
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-10 310
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-805 701**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 704
Renter av sparekonto i OBOS-banken	35 538
Renter bank	4
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 178
Kundeutbytte fra Gjensidige	76 535
Kundeutbytte Sparebank 1 Østlandet	4 240
SUM FINANSINNTEKTER	**125 199**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-1 257 311
Renter på leverandørgjeld	-55
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 257 366**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1922	3 065 670
Oppskrevet før 01.01.1999	46 593 700
Avskrevet tidligere år	-3 141 734
SUM BYGNINGER	**46 517 636**

Tomten er kjøpt
Gnr.216/bnr.46 M. flere
Selskapet eier leilighet 95. Det er ikke knyttet aksjer til denne leiligheten.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

SYKKELSTATIV		
Tilgang 2019	22 213	
Avskrevet tidligere	-22 212	
		1
SYKKELSTATIV		
Tilgang 2020	85 059	
Avskrevet tidligere	-68 048	
Avskrevet i år	-17 010	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-17 010**

NOTE: 16
AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr	626 000

fordelt på 626 aksjer à kr 1 000.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Sparebank 1 Østlandet **SPARB1 (2223)**		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,25 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2019	-8 800 000	
Nedbetalt tidligere	4 047 996	
Nedbetalt i år	264 004	
		-4 488 000
Sparebank 1 Østlandet **SPARE2 (2220)**		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,25 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2019	-3 650 000	
Nedbetalt tidligere	473 629	
Nedbetalt i år	58 839	
		-3 117 532
Sparebank 1 Østlandet **SPARE3 (2221)**		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,15 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2022	-2 008 000	
Delutbetaling 2020	-3 592 000	
Nedbetalt tidligere	734 617	
Nedbetalt i år	89 936	
		-4 775 447
Sparebank 1 Østlandet **SPAR4 (2222)**		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,25 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2012	-2 666 667	
Delutbetaling 2022	-5 333 333	
Nedbetalt tidligere	312 094	
Nedbetalt i år	114 839	
		-7 573 067
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-19 954 046**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	19 954 046
TOTALT	**19 954 046**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	46 517 636
Tomt	340 630
TOTALT	**46 858 266**

Til generalforsamlingen i AS Kontorfunktionærenes Forenings Byggeselskap

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Kontorfunktionærenes Forenings Byggeselskapsom består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 1. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Til generalforsamlingen i AS KFB 8. april 2025

Valgkomitéens innstilling

I det sittende styret er følgende tre medlemmer på valg:

- Lars Børresen
- Marianne Isaksen
- William Kempton

Valgkomitéen har snakket med flere beboere og kun to har meldt sin interesse i tillegg til William Kempton som stiller til gjenvalg for et år.

Valgkomitéens innstilling blir at:

- William Kempton, Gørbitz gate 4, velges for et (1) år
- Åse Munthe Sandvik, Gørbitz' gate 10, velges for to (2) år
- Lars Tafjord, Gørbitz' gate 2, velges for to (2) år

Tas innstilliingen til følge vil styret bestå av følgende personer, alle beboere og aksjonærer, fram til generalformsamlingen 2026:

- Hanna Engh, Kirkeveien 123B
- Tarjei Rysstad, Gørbitz gate 4
- Steinar Hunnestad, Jonas Reins gate 9B
- Kim Karslen, Jonas Reins gate 5
- William Kempton, Gørbitz gate 4
- Åse Munthe Sandvik, Gørbitz' gate 10
- Lars Tafjord, Gørbitz' gate 2

Beret Mørkved Vorren Henrik Melgaard Christensen

Oslo, 23.03.2025

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.04.25

Selskapsnummer: 7832 **Selskapsnavn:** AS KONTORFUNKTIONÆRENES FORENINGS BYGGESELSKAP

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

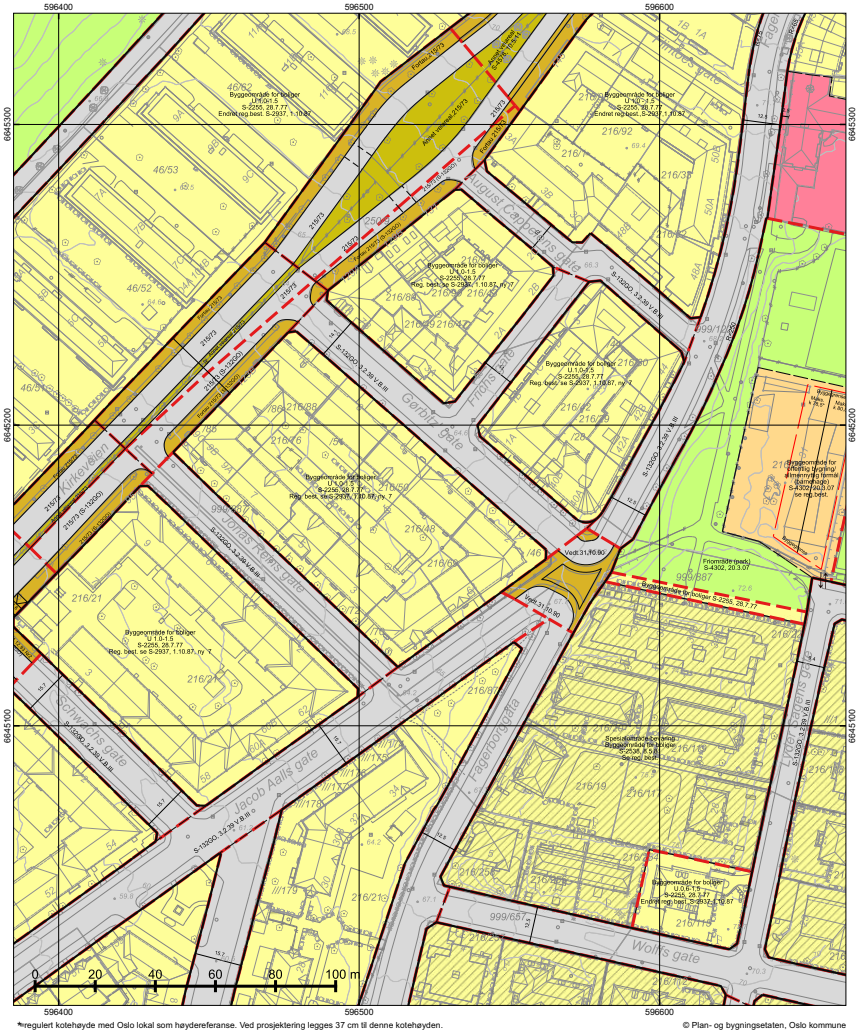
Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143896/ 86513278
Deres ref.: 41553/ ALTN@MSNOP
Adresse: GØRBITZ' GATE 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/48

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

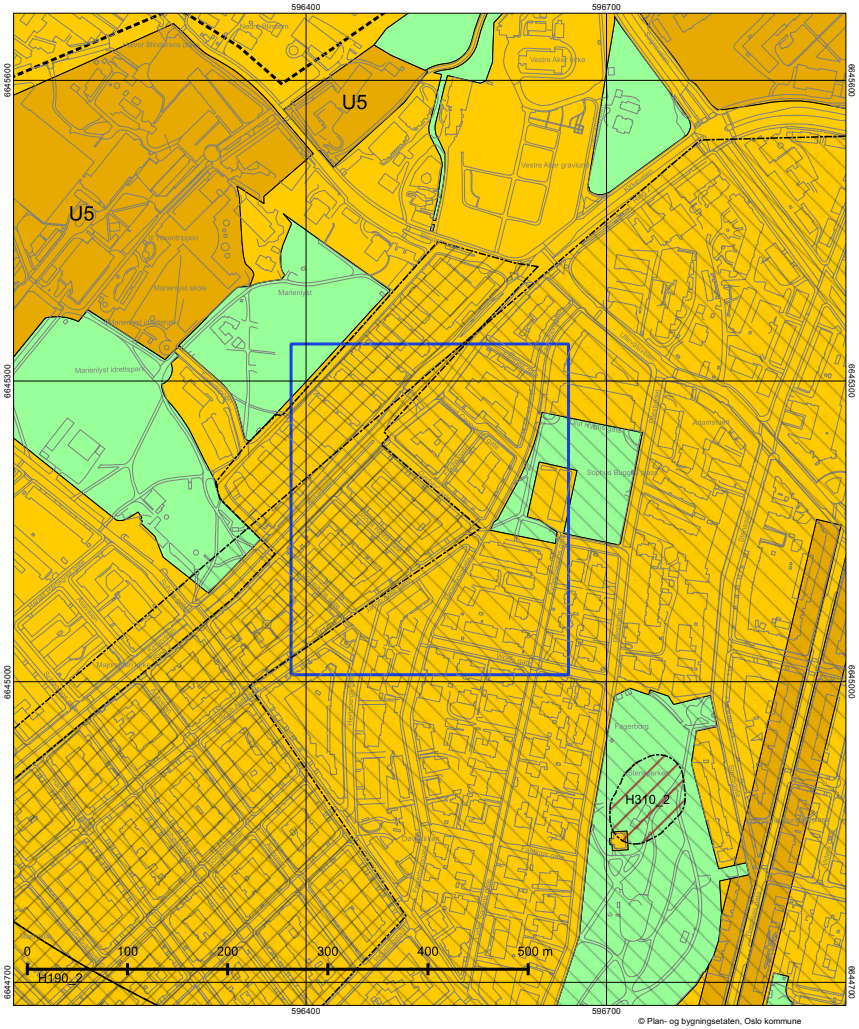
- RbBevaringGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring



Oslo

Dato: 02.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143896/86513278
Deres ref.: 41553/ ALTN@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Albertine Elizabeth T¿nsberg

Dato: 03.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86513278
41553/ ALTN@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.216 BNR. 48

Vi viser til bestilling av 20250602 for G¿RBITZ? GATE 4.

GNR. 216 BNR. 48

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 31-OCT-22.

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

682 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

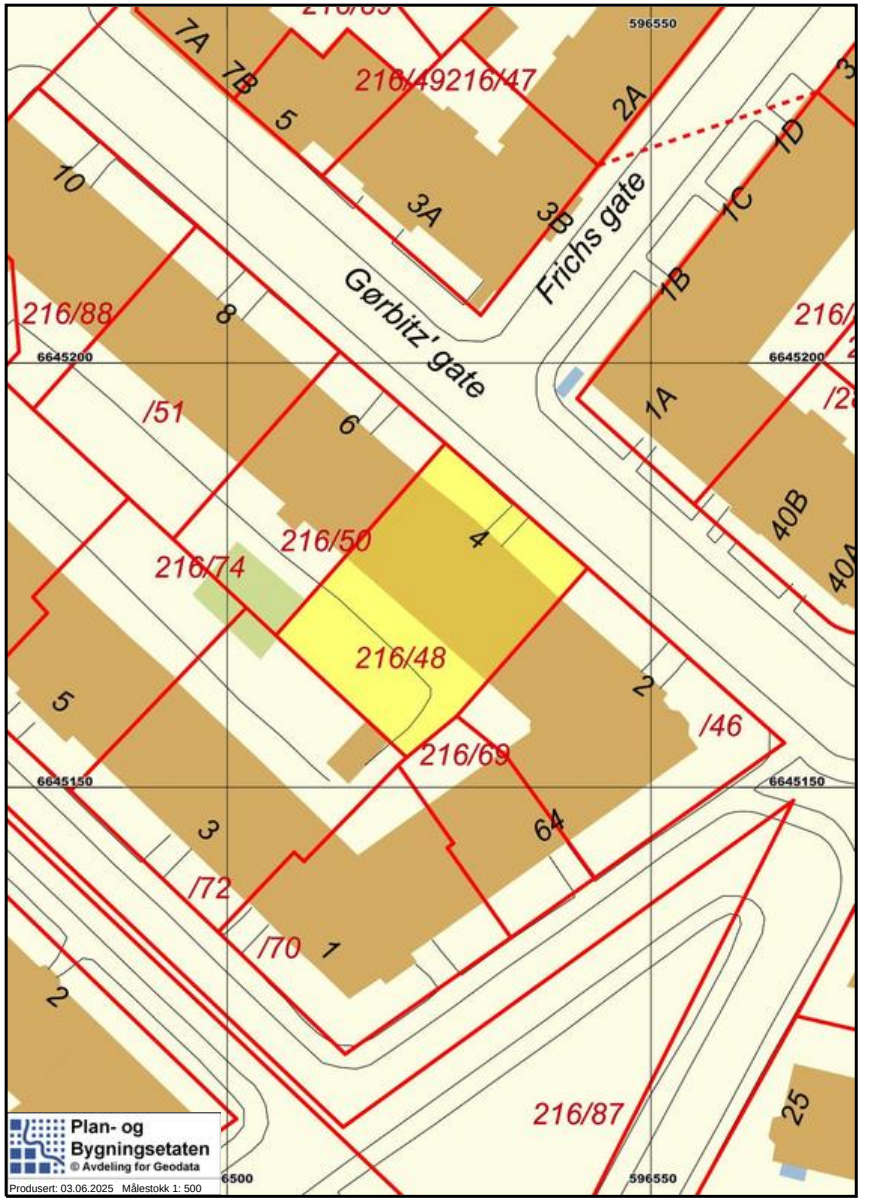
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Opphevet helt eller delvis av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

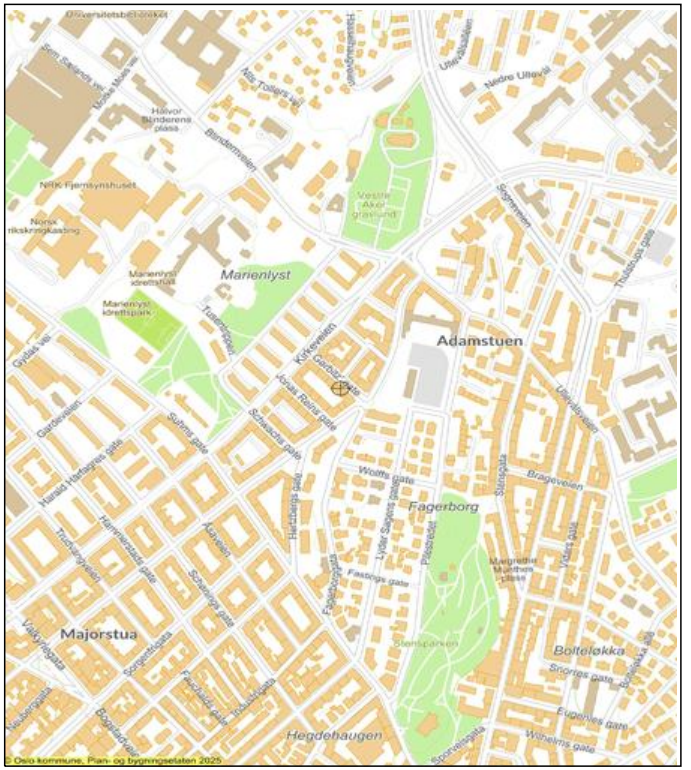
Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oversiktskart

Adr.: Gørbitz' gate 4 **Bydel :** ST.HANSHAUGEN

Gnr bnr : 216 / 48 **Skolekrets (2020/2021):** Marienlyst



Dato: 02.06.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.



Gørbitz' gate 4 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 02.06.2025

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

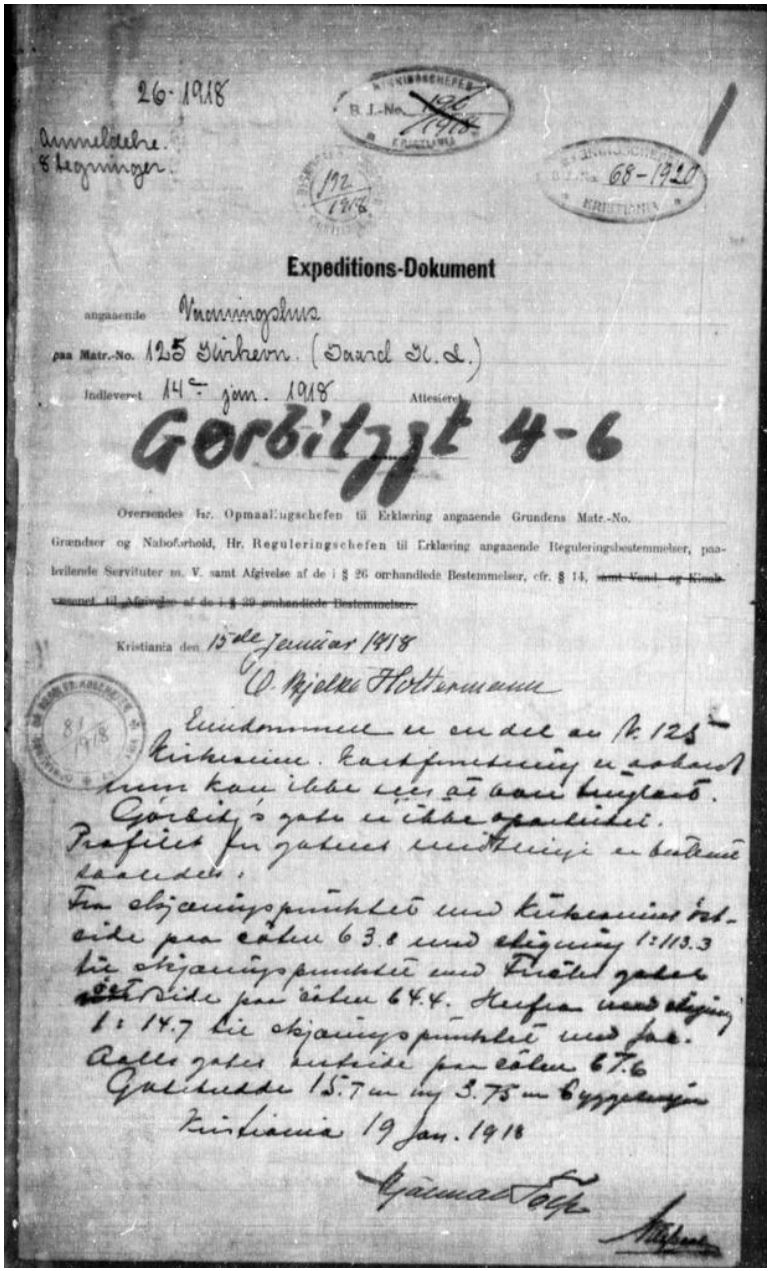
- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Gorbitzgt. 4-6

J.nr. 68/1920

våningshus



26-1918

Anmeldelse.
& Begninger.

B. I. No. 126 1918

172 1918

68-1920

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 125 Sinhern. (Gaard 21. L.)

Indleveret 14 de jan. 1918 Attesteret

Gorbitzgt 4-6

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

Kristiania den 15de januar 1918

O. Bjelke Hotterman

81 1918

Eiendommen er en del av N. 125 Kirkeveien. Kartskissen viser at adkomsten kan ikke regnes til Gorbitzgt. Gorbitz's gate er ikke opmaalet. Profilet for gatens midtlinje er beregnet saaledes:

Fra skjæringspunktet med Kirkeveiens østside paa cirkelen 6 3.8 med skjæring 1:113.3 til skjæringspunktet med Frøtel gatens østside paa cirkelen 64.4. Herfra med skjæring 1:14.7 til skjæringspunktet med Jac. Aalls gates østside paa cirkelen 67.6

Gatebredde 15.7 m og 3.75 m byggelinje

Kristiania 19 jan. 1918

Gjæmadsk

Oversendes Kria. Sundhetskommissionen til Erklæring. De her omhandlede 2 Gaarde skal utgjøre 1 Matr. Nr.

Kristiania 30te Januar 1918
O. Hjelle Hvittenmann

Oversendes Hr. Bygningsrådmanden under Henvisning til de fremkommende Forslag, ringer, idet jeg skal bemerke:

A. Dog tiltrædes Meddelelse fra d. 31/1 per. at de faldes Fremgangsmaade ikke er forskjellig over Tak-flaterne.

B. Der tiltrædes Meddelelse fra d. 5/4 med Hensyn til Afstanden fra Nabo per Bakkemarken ved sydvestre Gavl men at Gaten ikke bliver smalere end 12 Gange Fremspringet.

C. Der tiltrædes Meddelelse fra d. 5/4 for den underste af disse Balkonier i 2den Etage som ligger i ca. 4,0 m. Høide over Fortovet.

D. Der tiltrædes Meddelelse fra d. 30/1 for den av Gaarden over Midtpartiet paa Facaden.

Forøvrigt bemerkes:

1. Facaden er uheldig og mindre Tilfredsstillende Løst. Gavlen over Midtpartiet er meget høi.

bestemte

2. Hovedinngangsdørene maa gis den i Byen brukte Bredde og Høide i Hermetikkbyggene.

3. Trappehuset i Kjælderen maa i H.t. § 70 gis ildfast Tak, eller overdækkes med 5 cm tyk Rabitz, paa Jernkonstruktion under Trappekjelker, saa med Bibehold av den i Snittet angivne Høide 2,25 m.

4. Over Døraapningerne maa Bjelker og p. i Ildfast Stein, samt over Hovedtrappeværnets indre Væg maa der til Støtte for de herfra stykkende indre Murvægge maa ikke mindre end 0,40 m. Høi Skurtz med angivne Jernkjelker over disse Aapninger.

5. Denne Trappeværnsvæg maa utføres av 10 cm tyk Mursten.

6. Skillevæggen mellem Leilighetenes Forrum maa utføres av ildfast Materiale.

7. Indkledningen om Trappeløpene til Kjælderen i alle Trapper maa utføres av ildfast Materiale og ved Hovedtrapperne bør denne Indkledning forsynes med selvlukkende Dør.

8. Takfirmaen med den Takvinkel mindre end 90° er stridende mot § 49.

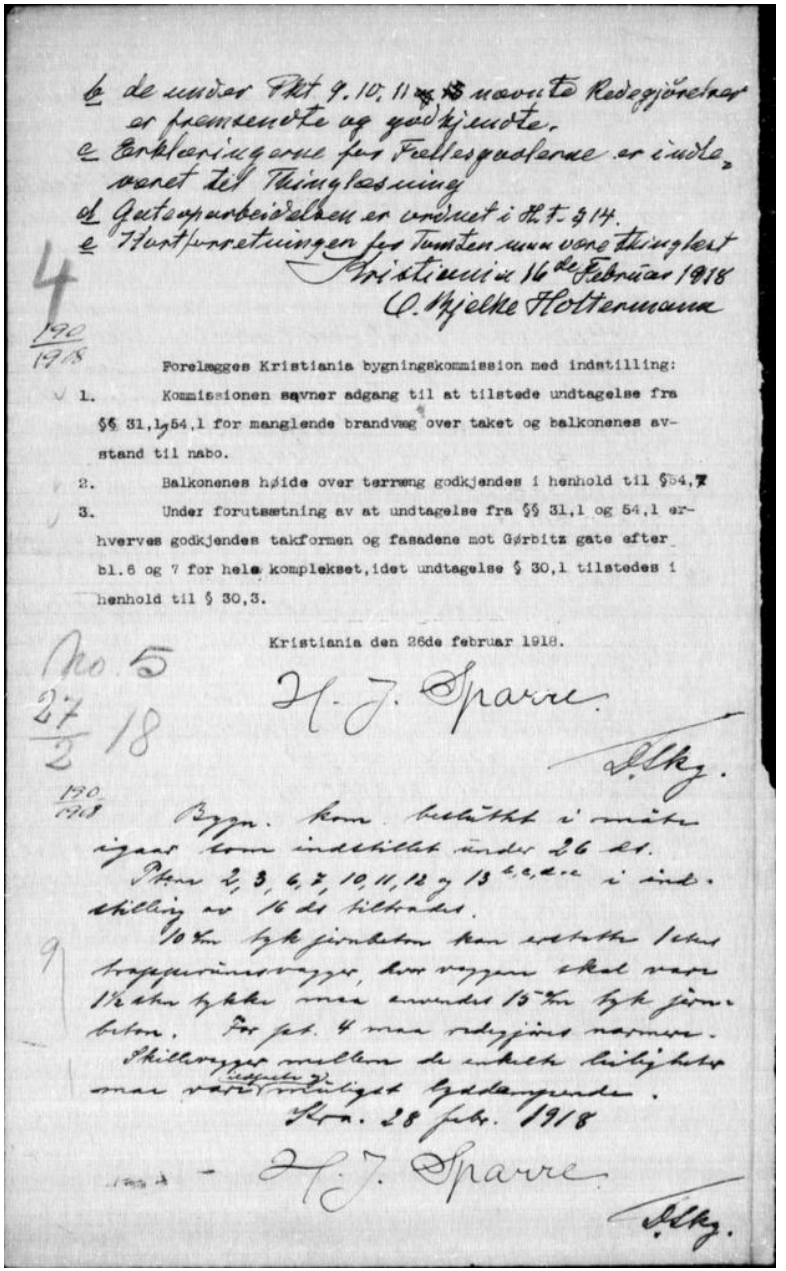
9. I Anmeldelsen er ikke oppgit, om Fundamenterne skal støpes med paa Fjeldgrund, hvorfor nærmere Redegjørelse herom maa fremsendes. Ansøkningen om Fundamentsdybden for Gaarden maa ikke fremmeldig ikke indsendes.

10. Beregning for Jernkonstruktionerne maa fremsendes.

11. Klaakledningen maa anmeldes i dets Hovedstreek.

12. Tilmeldt Erklæring for Fellesgaarderne i Kirkested til § 31' maa fremsendes.

13. Endelig Godkjendelse kan ikke meddeles, forinden a de under Pkt. A, B, C og D anførte Meddelelser er indbygget i H.t. § 102'.



b de under Pkt 9. 10. 11 ~~12~~ 13 nævnte Redegjørelser er fremsendte og godkjendte.
c Erklæringerne fra Fellesgodsene er indhentet ved Tinglæsning
d Gatearbeidsloven er vedrørt i Pkt. 9 14.
e Hovedforretningen for Tomten vil ved tinglæst

Kristiania d 16de Februar 1918
O. Bjelke Hottemann

4
190
1918

Forelagges Kristiania bygningskommission med indstilling:

1. Kommissionen savner adgang til at tilstede undtagelse fra §§ 31,1, 54,1 for manglende brandvæg over taket og balkonenes avstand til nabo.
2. Balkonenes høide over terræng godkjendes i henhold til §54,7
3. Under forutsætning av at undtagelse fra §§ 31,1 og 54,1 erhverves godkjendes takformen og fasadene mot Gørbitz gate efter bl.6 og 7 for hele komplekset, idet undtagelse § 30,1 tilstedes i henhold til § 30,3.

Kristiania den 26de februar 1918.

No. 5
27/2 18

H. J. Sparre.

190
1918

Bygn. kom. behandlet i møte igaar som indskrevet under 26 ds.

Pkterne 2, 3, 6, 7, 10, 11, 12 og 13 a, b, c, d og e i indskrivning av 16 ds tiltraadt.

10 Km tykt jernbeton kan udføres i ikke trappeformede vægge, hvis væggen skal være 1½ steins tykke men ovenfor 15 Km tykt jernbeton. For pkt. 4 maa redegjørelse nærmere.

Skillevægge mellem de enkelte leilighetene maa være ~~utførte~~ mulighet lydsvarende.

Kra. 28 feb. 1918

H. J. Sparre.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0362/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Gørbitz' gate 4 0360 OSLO

Betegnelse: Gnr 216, bnr 48 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no