NORDVIK

# Gørbitz' gate 6

2 soverom | 83 kvm | Aksjeleilighet

Velkommen til

# Gørbitz' gate 6

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 31 | Om boligen |
| 42 | Nabolagsprofil |
| 44 | Tilstandsrapport |
| 60 | Egenerklæringsskjema |
| 67 | Andre vedlegg |
| 129 | Kontaktinfo |
| 132 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 135 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 136 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 06.08.2026

# Nøkkelinformasjon



Lys og lekker 3-roms | Solrik balkong | Generøs takhøyde på 2.95 m | Nytt kjøkken fra Strai - 2021

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **9 500 000,-** |
| Omkostninger | **14 650,-** |
| Totalpris | **9 670 734,-** |
| Fellesgjeld | **156 084,-** |
| BRA-i | **83 kvm** |
| Soverom | **2** |
| Boligtype | **Aksjeleilighet** |
| Byggeår | **1923** |
| Eierform | **Aksje** |

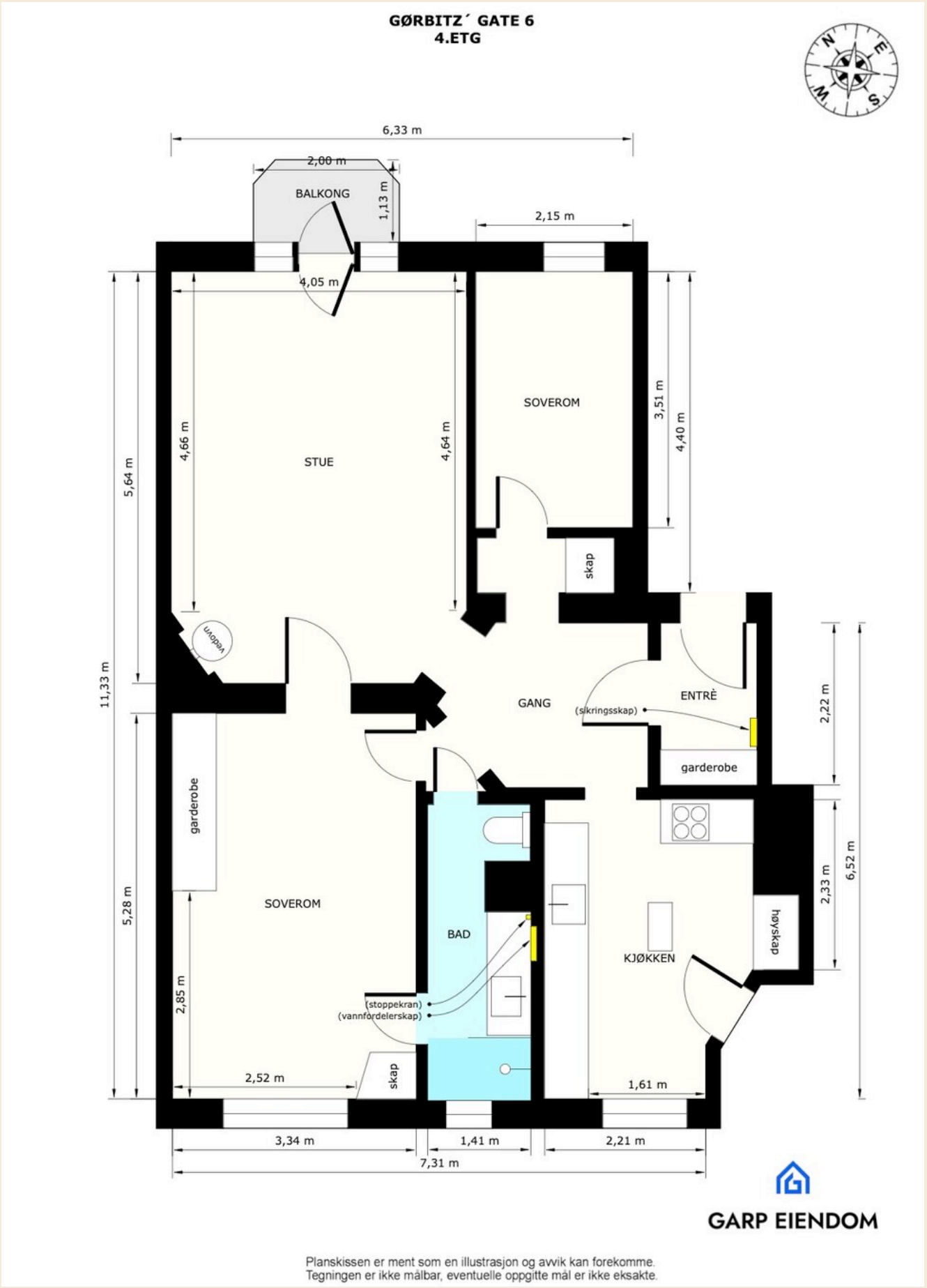
## Kort fortalt

Nordvik v/Martin Ruud presenterer Gørbitz gate 6 ved Jessenløkken - Gjennomført og delikat leilighet med klassisk preg og gjennomgående god standard. Leiligheten er gjennomgående og fremstår luftig med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Her får du en sjarmerende og lekker bolig med en fin kombinasjon av funksjonalitet og atmosfære.

- Balkong
- Tiltalende og klassisk leilighet
- Generøs takhøyde på 2.95 m
- 2 gode soverom
- Arealeffektiv planløsning fordelt over 83 kvm
- Stort og praktisk kjøkken med rikelig av skap -og benkeplass
- Gode oppbevaringsmuligheter med kjellerbod på 9 kvm og loftsbod på 10 kvm (gulvareal).
- Direkte nærhet til "alt" av servicetilbud
- Kort vei til offentlig kommunikasjon via buss, trikk og t-bane

# Planløsning

**4. Etasje**
BRA-i: 83 kvm
Total BRA: 83 kvm




Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.




























09:14








TINTIN
orange
ANTON
FUN FAIR




ANTON






SAMSUNG














BYTTEBOD
BYTTE
BOD


HAVENS
CAFE



# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
8-0257/26

**Boligtype og eierform**
Aksjeleilighet (Aksje)

**Selgere**
Martine Dammyr
Jørgen Sand Johansen

**Kjøpesum og omkostninger**
9 500 000,- (Prisantydning)
156 084,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 656 084,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
10 500,- (Eierskiftegebyr m/ transportgebyr)
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 670 734,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 680 234,- (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**
4

**Antall soverom**
2

**Arealer**
BRA-i: 83 kvm
BRA-e: 16 kvm
Totalt BRA: 99 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 83 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.
Total BRA: 83 kvm.
TBA: 2 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. Kjellerbod i fellesareal.
Total BRA: 9 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Loftsbod i fellesareal med hems.
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

**Innhold**
4. etasje: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 295 cm i stuen.

**Standard**
Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Garderobeskap, sikringsskap og porttelefon.

Kjøkken: Tregulv, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt panel i himling. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp. Slette fronter. Benkeplate av stein med nedfelt koketopp og oppvaskkum av porselen. Ventilator innebygget i koketoppen.

Soverom 1: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Soverom 2: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, mekanisk avtrekk, servant, servantskap, opplegg for vaskemaskin og wc.

Stue: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn. Utgang til balkong

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

**Modernisering og påkostninger**
2021: Nytt gulv og nytt kjøkken
2022: Malt alle overflater
2022: Satt inn garderobeskap
2022: Skiftet peis
2023: Skiftet dusjsett i dusjen
2023: Reparasjon på komfyrvakt (gikk på garantien fra de som hadde montert den da kjøkkenet var nytt
2025-2026: Noen overflater ble malt igjen
2026: Restaurering av vindu på barnerom

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har fått skiftet dusjsett i 2022. Utført av rørlegger i DLC AS

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: Taket ble renovert i 2022 i regi av aksjelaget. Det er jevnlig branntilsyn og kontroll av pipe. Vi har fått skiftet peisen, denne ble montert av en peismontør

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har gjort noen arbeider på elektrisk anlegg i forbindelse med renovering av kjøkken. Det skal finnes samsvarserklæring på dette arbeidet. Arbeidene er gjort av Omega Installasjon AS. Vi hadde noen problemer med komfyrvakten i vår eiertid, som de også utbedret.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Det er eldre vinduer, se takstmanns rapport.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Avvik på komfyrvakt som ble utbedret av Omega Installasjon AS. Det gikk på garantien til leverandør av komfyrvakten

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Det er et eldre bygg og derav noe skjevheter

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
Eventuell kommentar: Har sett noen sølvkre

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Jeg har hørt rykter om at det ikke er lov med elektrisk vifte i bygget, men ingen har tatt opp dette med oss. Viften på badet er antakelig fra da badet ble renovert.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Felleskostnadene øker jevnlig i tråd med prisstigningen. Ingen større økninger er varlset

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

- Selger informerer at det er samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget i forbindelse med renovering av kjøkken (tidligere eier)

- Takstmann anbefaler elkontroll.

**Bygningssakkyndig**
Garp Eiendom v/Erik Iversen

**Byggemåte**
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak, og er tekket med papp og teglstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass.

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:
- Balkong, terrasse, platting TG2 pga krakelering i overflatebelegg på balkongen.
- Vinduer og dører TG2 pga alder.
- Kjøkken - Avtrekk TG2 pga kullfiltervifte.
- Varmtvannsbereder TG2 pga behov for lekkasjesikring.
- Våtrom - Overflater TG2 pga utilstrekkelig fall mot sluk og pga stedvis bom i flis.
- Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk TG2 pga manglende dokumentasjon for utførelse av membran.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom - Fukt - Hulltaking er ikke utført.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger. Vaskemaskin medfølger ikke.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Bokhylle i stue.
- Nattbord på soverom.
- Liten hylle i stue og på soverom.
- Hylle på barnerom.
- 3 vegglamper i stue.
- 2 nattbordslamper på soverom.
- Glasshylle på kjøkken.

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

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

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

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Energimerking på boligen er F
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedfyring.
- Elektrisitet.

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. 13 398 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

# Økonomi

**Felleskostnader**
Inkluderer: Internett og TV, kommunale avgifter, generelle driftskostnader, felles byggforsikring, betjening fellesgjeld.

Herav:
TV kr. 411,00
Internett kr. 132,00
Felleskostnader kr. 4 180,77

Eiendomsskatt innkreves separat i mai og juni, september og november. De leilighetene som har eiendomsskatt, får dette som tillegg til felleskostnadene fire terminer i året: Mai, juni, september og

november.

Eiendomsskatt kr. 338,75 fra 01.09.2026
Eiendomsskatt kr. 338,75 fra 01.11.2026

Felleskostnadene ble justert med 5% fra 01.01.25.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 2 034 683,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 138 733,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

Megler har ikke innhentet formuesverdien for eiendommen som sekundærbolig. Formuesverdien for sekundærbolig skal settes til 100% av beregnet markedsverdi.

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

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

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

Megler har ikke innhentet formuesverdien for eiendommen som sekundærbolig. Formuesverdien for sekundærbolig skal settes til 100% av beregnet markedsverdi.

# 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.
- Det er kun fysiske personer som kan være aksjonærer.
- Styret skal kontaktes ved rehabilitering/oppussing av leilighet.
- Lofts- eller kjellerutbygging ikke er mulig.
- Aksjeselskapet kommuniserer igjennom Vibbo. Her finnes også nyheter, endringer, informasjon og fremtidige prosjekter.
- 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.

PLANARBEID, utført vedlikehold og tiltak i 2025:
Vinduer: Reklamasjonsarbeid på rehabiliterte vinduer følges opp av entreprenør innen garantitiden. Kartlegging og prioritering av resterende vindusrehabilitering er igangsatt, med mål om mer kostnadseffektivt vedlikehold.

Skallsikring: Arbeid med bedre innbruddssikring av inngangsdører er planlagt, med prioritering av adresser som har vært utsatt for innbrudd.
Drenering: Kartlegging av utfordringer med overflatevann og mulige forbedringstiltak er startet.

Bunnledninger: Ledninger og kummer er kontrollert og spylt der det var nødvendig. Skader er avdekket og vil utredes videre av fagkyndige.

Vaktmestertjeneste: Fast vaktmesterordning fungerer tilfredsstillende og omfatter løpende drift, renhold, vintervedlikehold og mindre reparasjoner.

HMS og brannsikkerhet: Lovpålagte kontroller av brann- og elanlegg er gjennomført uten alvorlige avvik. Styret følger opp mindre forbedringer og viderefører rutiner for skadedyrkontroll.

Brannvarslingsanlegg: To pipebranner inntraff i perioden uten varige skader på pipeløpene. Styret understreker viktigheten av riktig fyring og korrekt bruk av brannvarslingssystemet.

Øvrige vedlikeholdstiltak: Balkong i Jonas Reins gate 9 er rehabilitert, og lokale håndverkere benyttes til vedlikehold av treverk og dører.

Utleie: Vaktmesterleiligheten og boder er utleid med tilfredsstillende oppfølging og gir stabile leieinntekter.

Informasjon: Vibbo benyttes som hovedkanal for informasjon og dialog med beboere.

Grøntområder: Hagegruppen har gjennomført beplantning og vedlikehold. Villvin er beskåret, og videre vedlikehold vurderes fortløpende.

Fellesarealer og dugnader: To vellykkede dugnader er gjennomført. Styret har fortsatt arbeidet med rydding av fellesarealer og oppfordrer beboerne til å bidra til orden og korrekt avfallshåndtering.

Sommerfest: Det ble arrangert sommerfest med godt oppmøte, til tross for dårlig vær.

Energikartlegging: Gården mottok støtte fra Enova og Oslo kommune til gjennomført energikartlegging etter at en revidert søknad ble godkjent.

Innkalling årsmøte, protokoll mm er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå disse nøye.

INFORMASJON FRA STYRELEDER
Styret arbeider kontinuerlig med vedlikehold av eiendommen. Det er per i dag ingen planer om å ta opp økt fellesgjeld for å finansiere vedlikeholdstiltak. Det største pågående prosjektet er rehabilitering av yttervinduer, som har vært gjennomført over flere år og foreløpig finansieres innenfor ordinær drift.

Styret oppfordrer alle aksjonærer til å holde seg oppdatert på informasjon som publiseres på Vibbo. Dette gjelder særlig informasjon om gårdens brannvarslingsanlegg, som er direkte tilkoblet 110-sentralen. Brannvarslerne er innstilt og tilpasset de enkelte rommene, og eventuelle endringer skal alltid godkjennes av styret.

Styret minner også om at bygningsmessige endringer som hovedregel er søknadspliktige og krever godkjenning både fra styret og Plan- og bygningsetaten. Det understrekes samtidig at det ikke er anledning til å bygge ut loftene.

Selger informerer at taket ble renovert i 2022.
Gammel koksjakt på kjøkken fjernet. Tiltaksavtale med styret undertegnet om at eierne av leiligheten er ansvarlig for arbeidet utført ifm. kokssjakten.

**Forretningsfører**
Obos Eiendomsforvaltning AS

**Forkjøpsrett**
Det er ikke forkjøpsrett i aksjeselskapet.

**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 156 084,-pr. 30.06.2026

Lån nr. 1:
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,90%
Restsaldo: 2 963 536,00
Innfrielsesdato: 01.07.2044
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 4
IN-avtale: Nei

Lån nr. 2:
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,90%
Restsaldo: 4 539 554,00
Innfrielsesdato: 01.07.2044
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 4
IN-avtale: Nei

Lån nr. 3:
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,90%
Restsaldo: 7 272 293,00
Innfrielsesdato: 01.04.2047
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 4
IN-avtale: Nei

Lån nr. 4:
Lånetype: Serielån
Rentesats: 5,90%
Restsaldo: 3 872 000,00
Innfrielsesdato: 01.07.2037
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 4
IN-avtale: Nei

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

Aksjelaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en aksjeeier ikke betaler sine felleskostnader, må aksjelaget selv dekke det

manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Fellesformue**
Kr 72 317,- pr. 31.12.2025

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 1 336 713,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 171 920,-

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt salgsoppgaven.

**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: 482 kvm (Eiertomt)
Eiendommen kan skilte med en lekkert opparbeidet og prisbelønnet bakgård, utformet med et tydelig fokus på kvalitet, estetikk og trivsel. Frodig beplantning, vakre oppholdssoner og gjennomførte detaljer skaper en eksklusiv og innbydende atmosfære – en grønn oase som tilfører bomiljøet det lille ekstra.

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.

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

**Adkomst**
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under fellesvisninger.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Gørbitz' gate 6 har en svært attraktiv beliggenhet i et av Oslos mest ettertraktede boligområder rett ved Jessenløkken, med en perfekt kombinasjon av rolige omgivelser og et pulserende byliv rett utenfor døren.

I nabolaget finner du hyggelige kaféer og spesialforretninger som skaper et levende og lokalt miljø. Blant favorittene er den populære kaféen Havens Kafe, kjent for sin lune atmosfære og gode bakverk, samt områdets delikatessebutikker hvor du kan handle ferske råvarer, oster og kvalitetsprodukter til hverdags og fest.

For den aktive byr området på flotte rekreasjonsmuligheter. Både Stensparken og Frognerparken ligger innen komfortabel gangavstand og innbyr til alt fra rolige spaserturer og piknik til trening og hyggelige søndagsturer. Langs de grønne gatene og parkene er det enkelt å nyte byens årstider.

Kun få minutters gange unna ligger den populære handlegaten Bogstadveien, kjent som en av Oslos fremste shoppinggater med et bredt utvalg av motebutikker, interiørforretninger, restauranter, kaféer og servicetilbud. Her finner du alt fra eksklusive nisjebutikker til kjente merkevarer, samt et stort utvalg av spisesteder som gjør området levende fra morgen til kveld.

Området har svært gode kollektivforbindelser med både trikk, buss og T-bane fra Majorstuen, noe som gir enkel adkomst til resten av byen. Samtidig ligger boligen tilbaketrukket i en rolig gate, som gir en behagelig og skjermet atmosfære midt i hovedstaden.

Dette er en beliggenhet som kombinerer det beste Oslo har å by på – grønne parker, urbane kvaliteter, et rikt serverings- og kulturtilbud samt kort vei til alt du trenger i hverdagen.

**Offentlig kommunikasjon**
Busstopp Marienlyst, 2 min
- Linje FB1, 20, 25, 28, 0.2 km

Trikkestopp Ullevål sykehus i Sognsveien, 7 min
- Linje 17, 18, 0.6 km

T-banestasjon Majorstuen, 11 min
- Linje 1, 2, 3, 4, 5, 0.9 km

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1918. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Dagens bruk samsvarer med originale byggetegninger.

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

**Regulerings- og arealplaner**
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger under S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

PÅGÅENDE PLANSAKER
Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn - Sykkeltrasé
Saksnummer 202207037 - Reguleringssak
Mottatt sak 03.11.2023

Sykkelinfrastruktur på strekningen skal oppgraderes. Dette vil medføre fjerning av ca. 100 parkeringsplasser. Oppgraderingen vil også innebære bedring for gående, samt bedre håndtering av overvann.

Dagens sykkelfelt i Ullevålsveien er for smale i henhold til dagens standard og gatenormal. På store deler av strekningen er sykkelfeltene dessuten plassert mellom langsgående gateparkering og kjørebane uten nødvendig avstand til parkerte bilers dørsone. Løsningen tilfredsstiller derfor ikke dagens krav til sykkeltilrettelegging og trafikksikkerhet.

Hensikten med et eget areal med rødt dekke og opphøyde sykkelfelt langs veibanen er at disse skal være tilgjengelige, fremkommelige, trafikksikre og attraktive for syklister.

Den aktuelle strekningen inngår i Plan for sykkelveinettet, og er en del av en viktig rute mellom Blindern og Sentrum. Sykkelfeltet i Ullevålsveien vil kobles til eksisterende sykkelanlegg i Sognsveien, General Birchs gate og Ullevålsveien fra Colletts gate til Thor Olsens gate, samt langs Ring 2.

Dette har blitt gjort hittil:
- Oppstartsmøte med Plan- og bygningsetaten: 19. september 2022
- Varsel om planoppstart sendt ut av Henning Larsen arkitektkontor (Bymiljøetatens rådgiver): 08. oktober 2022
- Utarbeidelse av planforslag: ferdigstilt november 2023
- Offentlig ettersyn: 29. april 2024 til 10. juni 2024
- Alle uttalelser er besvart, og plandokumenter er oppdatert etter offentlig ettersyn

Dette skjer fremover
- Saken sendes til politisk behandling
- Anleggsarbeidet kan starte tidligst i 2028

PÅGÅENDE BYGGESAKER
Fagerborggata 40 - boring av tre energibrønner
Saksnummer 2025/09221 - Byggesak
Mottatt sak 13.09.2025

Kirkeveien 131 - utbedring av balkonger
Saksnummer 2026/01189 - Byggesak
Mottatt sak 02.02.2026

August Cappelens gate 2 - oppføring av en balkong
Saksnummer 2025/13494 - Byggesak
Mottatt sak 21.10.2025

Ullevålsveien 114 - 116 - Kirkeveien 153 A-E - Oppføring av boligblokk
Saksnummer 2025/11348 - Byggesak
Mottatt sak 01.10.2025

Prosjektet har en karakteristisk buet fasade og består av 82 leiligheter over 7 etasjer, med tre næringslokaler på bakkeplan. Taket rommer en stor, felles terrassehage med utsikt over byen, og materialbruken vi være variert og naturlig, bestående av puss og treverk.

Prosjektet ligger i en flott og travel del av Oslo med eksisterende bebyggelse rundt, noe som vil stille store krav til planlegging og logistikk i gjennomføringen.

Ullevålsveien 114 AS, er eid av USBL og AF Eiendom.

Det er planlagt ferdigstillelse 2. halvår 2027.

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/216/50:
31.10.1922 - Dokumentnr: 993492 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

07.11.1922 - Dokumentnr: 993493 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

31.10.1922 - Dokumentnr: 900682 - 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**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til

legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår

personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 68 292,-
Kostnad for utsatt betaling*** 3500,- ved lang overtagelse kr. 0,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging 19 900,- kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar 2 visninger og overtagelse inkl til 2900,-(Blir det flere annonsert utover 2500,- pr.)) kr. 2 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 0,-

Utlegg:
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 375,-
Pantesperre m/urådighet aksje kr. 4 150,-

Samlet skal selger betale kr. 131 517,- 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 10. august 2026

**Ansvarlig megler**
Martin Ruud, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41408858

**Megler 2**
Julie Johansen Holen, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 46761619

**Meglerforetaket**
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

**Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til**

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

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

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

# Gørbitz' gate 6

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 202 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Marienlyst skole (1-10 kl.)** | 971 elever, 65 klasser | 8 min 0.7 km |
| **Bolteløkka skole (1-7 kl.)** | 341 elever, 18 klasser | 11 min 1 km |
| **Majorstuen skole (1-10 kl.)** | 658 elever, 43 klasser | 13 min 1.1 km |
| **Fagerborg skole (8-10 kl.)** | 416 elever, 25 klasser | 4 min 0.4 km |
| **Vestre Aker skole (8-10 kl.)** | 31 elever, 28 klasser | 15 min 1.2 km |
| **Heltberg Bislett** | | 13 min |
| **Kristelig gymnasium** | 450 elever, 15 klasser | 14 min 1.2 km |

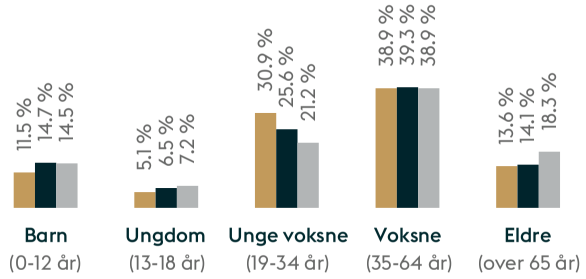
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Marienlyst** | Linje FB1, 20, 25, 28 | 2 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 0.9 km |
| **Nationaltheatret stasjon** | Totalt 10 ulike linjer | 8 min 3.4 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 11 min 4.4 km |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Fagerborg menighetsbarnehage (...** | 69 barn | 2 min 0.2 km |
| **Fagerborggaten barnehage (0-5 ...** | 72 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 91/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

### Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Trikk

## Sport

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

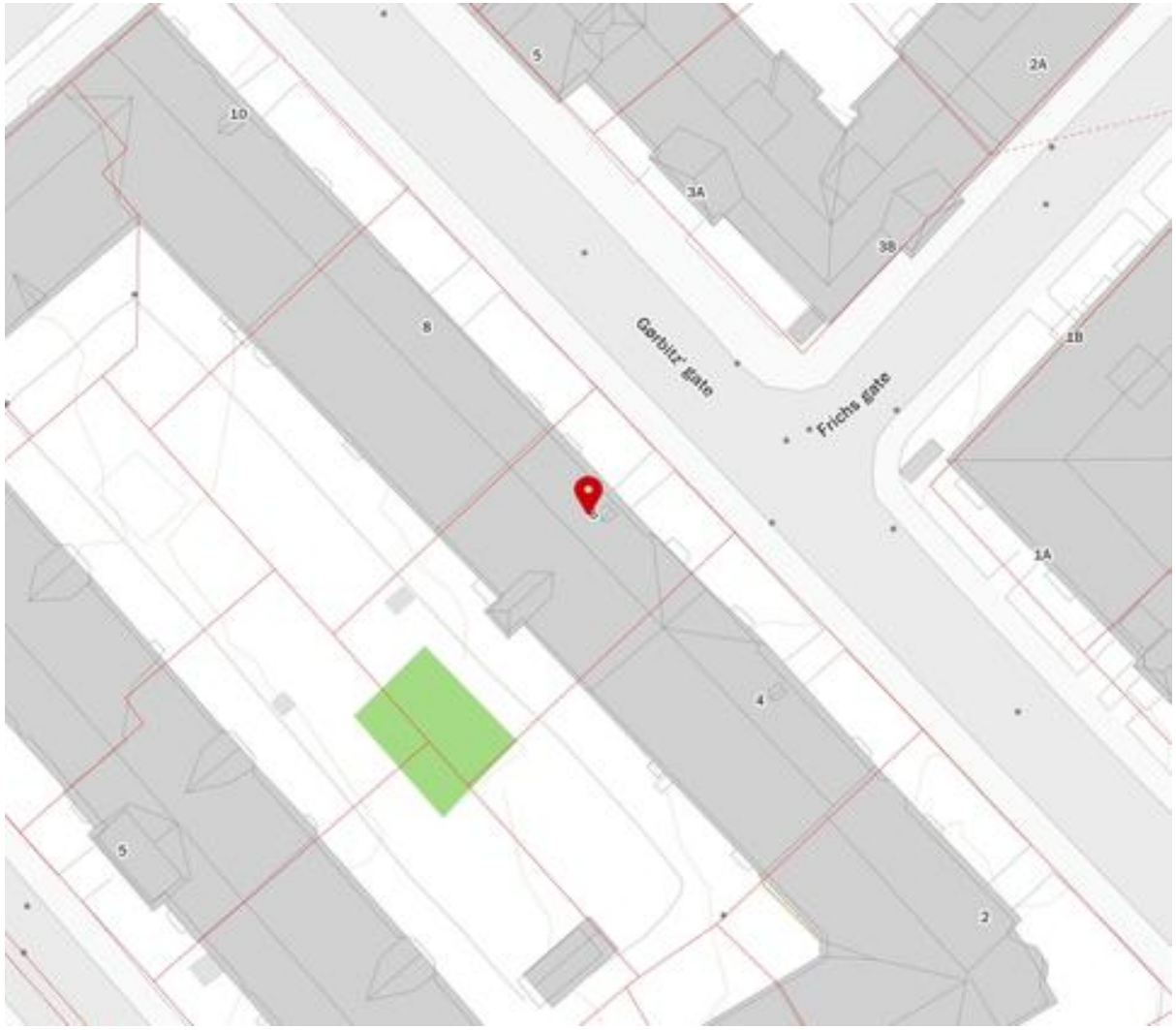
*«Kjempekoselig på Fagerborg.»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 90/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 88/100

**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 2026

# Gørbitz' gate 6
# 0360 OSLO

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Leilighet |
| Byggeår: | 1923 |
| BRA: | 99 $m^2$ |
| BRA-i: | 83 $m^2$ |
| Rapportdato: | 8.6.2026 (Gyldig til 8.6.2027) |

## Samlet vurdering

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



Erik Bjerved Iversen
Takstmann
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Gørbitz' gate 6
0360 Oslo

# 1. Tilstandsgradene

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

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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

## Struktur og referansenivå

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

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

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

## Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43433

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

## Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

# 3. Rapportsammendrag

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

## Utvidet el-kontroll

Anbefaler elkontroll.

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Balkong, terrasse, platting | TG2 pga krakelering i overflatebelegg på balkongen. |
| Vinduer og dører | TG2 pga alder. |
| Kjøkken - Avtrekk | TG2 pga kullfiltervifte. |
| Varmtvannsbereder | TG2 pga behov for lekkasjesikring. |
| Våtrom - Overflater | TG2 pga utilstrekkelig fall mot sluk og pga stedvis bom i flis. |
| Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk | TG2 pga manglende dokumentasjon for utførelse av membran. |

## Bygningsdeler med TG-IU

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Våtrom - Fukt | - Hulltaking er ikke utført. |

## Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

BALKONG: Avstand til bakken er mer enn 10 meter og det er krav om rekkverk på 120 cm. Målt avstand til bakken er 12,19 meter, og rekkverket er målt til 90 cm over gulv.

Balkongen har rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav (Tek17). For å dekke dagens forskriftskrav må rekkverkshøyden økes til minst 120 cm.

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**2.6.2026**

Rapportdato
**8.6.2026**

## Hjemmelshavere

Navn: **Martine Dammyr**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

## Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Tittel: **Takstmann**
Profesjonsansvarsforsikring: **IF skadeforsikring**

Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

**Om bygningssakkyndig:**

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

## Informasjon om boligen

Adresse: **Gørbitz' gate 6, 0360 Oslo**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommunenr: | 301 | Gårdsnr: | 216 | Bruksnr: | 50 | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | | | |

Byggeår: **1923**
Boligtype: **Leilighet**

**Generell beskrivelse av boligen:**
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak, og er tekket med papp og teglstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass.

Innhold

4. etasje

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Garderobeskap, sikringsskap og porttelefon.

Kjøkken: Tregulv, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt panel i himling. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp . Slette fronter. Benkeplate av stein med nedfelt koketopp og oppvaskkum av porselen. Ventilator innebygget i koketoppen..

Soverom 1: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Soverom 2: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, mekanisk avtrekk, servant, servantskap, opplegg for vaskemaskin og wc.

Stue: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn. Utgang til balkong.

# 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **Loft** | **7** | **0**<br>Romfordeling:<br>Ingen BRA-i | **7**<br>Romfordeling:<br>Loftsbod i fellesareal med hems. | **0** | **0** |
| **4. etasje** | **83** | **83**<br>Romfordeling:<br>Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad. | **0**<br>Romfordeling:<br>ingen BRA-e | **0** | **2** |
| **Kjeller** | **9** | **0**<br>Romfordeling:<br>Ingen BRA-i | **9**<br>Romfordeling:<br>Kjellerbod i fellesareal. | **0** | **0** |
| **Totalt m²** | **99** | **83** | **16** | **0** | **2** |

### Gulvareal

| Etasje | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|---|---|---|---|
| **Loft** | 10 | 7 | 3 |
| **Totalt m²** | **10** | **7** | **3** |

## Kommentar til arealberegning

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 2 kvm balkong fra stuen.
Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 9 kvm og loftsbod på 10 kvm (gulvareal). Loftsboden har ca 4 kvm hems i tillegg til arealet.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 295 cm i stuen.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting

| | |
|---|---|
| Type | Balkong |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |

**Oppsummering av balkong, terrasse, platting** **TG-2**

Balkongen har smijernsrekkverk og betonggulv. Gulvet har avrenning i front. Overflaten på gulv har krakelert maling/overflatebehandling. Dette er forholdsvis normalt og det er ingen vesentlige skader eller behov for strakstiltak.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Ingen spesielle tiltak anbefalt på kort sikt.

## 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer: Koplede vinduer i trekarm fra byggeår.
Innerdører: Profilerte hvitmalte fyllingsdører med heltre kjerne.
Ytterdører: Bakdøren er en sikkerhetsdør fra Jømna med brannklassifisering B30. Hoveddøren er original og har ingen dokumentert brannmotstand.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Ja |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Ja |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |

| Oppsummering av vinduer og dører | TG-2 |
|---|---|

Tilstandsgrad 2 settes pga slitasje på vinduene, og pga alderen. Vinduene er ca 100 år gamle og har en vesentlig høyere kvalitet på glass og treverk enn det man får levert fra moderne vindusleverandører. Dette henger sammen med høy andel kjerneved som inneholder mye harpiks og dermed gir treverket god naturlig impregnering.

Utskifting av disse vinduene anbefales ikke, men heller normalt vedlikehold ved å skrape overflater og kitte ved behov.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Ytterdør: Hoveddøren bør skiftes og erstattes med en sikkerhetsdør med minst B30/db35 brann og lydklassifisering.
Innerdører: Karmer kan justeres ved behov, og låsekasser/hengsler smøres opp.
Vinduer: Normalt vedlikehold av vinduer anbefales. Dette innebærer skraping og maling av utvendige flater og jevnlig smøring av hengsler.

## 6.3 Kjøkken

### Overflater og innredning

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |

| Oppsummering av overflater og innredning | TG-1 |
|---|---|

Kjøkkeninnredning fra 2022. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp . Slette fronter. Benkeplate av stein med nedfelt koketopp og oppvaskkum av porselen. Ventilator innebygget i koketoppen.

Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet.

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Omluftsvifte (kullfilter) |

| Oppsummering av avtrekk | TG-2 |
|---|---|

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

## 6.4 Lovlighet / HMS

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Ikke kontrollert |
| Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | Ikke relevant/finnes ikke |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | Ja |

BALKONG: Avstand til bakken er mer enn 10 meter og det er krav om rekkverk på 120 cm. Målt avstand til bakken er 12,19 meter, og rekkverket er målt til 90 cm over gulv.

Balkongen har rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav (Tek17). For å dekke dagens forskriftskrav må rekkverkshøyden økes til minst 120 cm.

| | |
|---|---|
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

## 6.5 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Støpejern, Plast |

Soilrør av støpejern.
Innvendige avløpsrør av plast.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Soilrør i bygget ble rehabilitert i 2019 (kilde: selger).

| | |
|---|---|
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Nei |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

| **Oppsummering av avløpsrør** | **TG-1** |
|---|---|

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

## 6.6 Vannledninger

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Oppgradert ca 2014. | |
| Er det etablert fordelerskap? | Ja |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |
| **Oppsummering av vannledninger** | **TG-1** |
| Fordelerskap til rør i rør system plassert bak vaskemaskinen.<br>Hovedstoppekran er plassert ved fordelerskapet på badet. | |

## 6.7 Elektrisk

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |
| Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Det elektriske anlegget er delvis oppgradert i regi av eier. F.eks gjelder dette kjøkkenet fra 2022. | |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Ja |
| Det foreligger ikke dokumentasjon på hele det elektriske anlegget, men delvis. | |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Nei |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskapet er plassert i entré.
Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.
Vær oppmerksom på at deler av det elektriske anlegget har utløpt forventet levetid selv om det fungerer på befaringsdagen og at f.eks varmekabler kan slutte å fungere på sikt.

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

| | |
|---|---|
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | Ja |

Årsak: Manglende dokumentasjon for deler av elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

## 6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap uten understøttelse

Årstall

2022

Størrelse

120 liter.

| | |
|---|---|
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Ja |

| | |
|---|---|
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Nei |

**Oppsummering av varmtvannsbereder** **TG-2**

Benkebereder (120 liter) plassert til høyre for oppvaskkum. Det er installert lekkasjesikring til kjøkkenet, men denne gjelder sannsynligvis ikke for varmtvannsberederen.

Årsak: Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.
Konsekvens: Dersom det skulle oppstå en lekkasje vil vann renne på gulv og gjøre skade på konstruksjonen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Anbefaler å installere en magnetventil/waterguard til varmtvannsberederen som et forebyggende tiltak. Denne vil kutte vanntilførselen dersom det skulle oppstå en vannlekkasje.

## 6.9 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-1**

Boligen har naturlig ventilasjon via veggkanaler kombinert med mekanisk vifte på våtrom. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

## 6.10 Våtrom

### Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Flislagte vegger og gulv. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Bad pusset opp ca 2014. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på de utførte arbeidene. | |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Ja |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Ja |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Ja |
| Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Ja |

| | |
|---|---|
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

**Oppsummering av overflater** **TG-2**

(TG2) BOM I FLIS:
Det er registrert bomlyd i gulvflis ved toalett.

(TG2) FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: flatt gulv
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 16 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm (eikelist montert som forebyggende tiltak)

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:
For informasjon om byggereglene gå til https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

**Anbefalte tiltak overflater**

I forbindelse med en eventuell rehabilitering av badet må det sørges for tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrift. Pr 2025 er det tek 17 som gjelder, og denne forskriften har flere ulike pre-aksepterte løsninger for fall mot sluk.
En av disse er 1:100 jevnt fall mot sluk utenfor dusjsonen og 1:50 jevnt fall i dusjsonen samtidig som det skal være minst 25 mm høydeforskjell mellom topp membran ved døren og topp slukrist.

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Ikke kontrollerbart |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** **TG-2**

Membranen har ingen synlige skader eller tegn til utettheter. TG2 settes pga manglende dokumentasjon for utførelsen av membranen. For å kunne vurdere membran/tettesjikt til TG1 må det kunne fremlegges dokumentasjon for faglig utførelse (bilder etc), og tilstrekkelig dokumentasjon for type membran/mansjetter/slukløsning.

Basert på visuell kontroll og fuktsøk har vi ikke funnet behov for ytterligere tiltak.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Årsak for gitt tilstandsgrad: Manglende dokumentasjon for utførelsen.
Konsekvens: Man kan ikke vite med sikkerhet hvordan membran er utført og evt reparasjon/vedlikehold blir vanskeligere. Usikker kvalitet på membranen.
Tiltak: Ingen spesielle tiltak anbefalt.

### Sanitærutstyr

| Beskrivelse |
| --- |
| Utenpåliggende vegghengt toalett. |
| Dusjhjørne. |
| Servantskap med blandebatteri. |
| Opplegg for vaskemaskin. |
| Mekanisk avtrekk. |

| | |
| --- | --- |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Nei |

**Oppsummering av sanitærutstyr** TG-1

Ingen merknader.

### Ventilasjon

| | |
| --- | --- |
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

**Oppsummering av ventilasjon** TG-1

Avtrekket er funksjonstestet med papir, og det er registrert sug i kanalen.

Ingen merknader.

### Fuktmåling

| | |
| --- | --- |
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |

**Oppsummering av fukt** TG-IU

Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hull på det aktuelle stedet.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

## 6.11 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Jørgen Sand Johansen | 9578-5999-4-2024913 | 2026-07-08 13:15:55 |
| Martine Dammyr | 9578-5998-4-3224234 | 2026-07-08 12:27:17 |

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
8. juli 2026

Oppdragsnummer
8-0257/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Gørbitz' gate 6, 0360 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Majorstuen

**Selgere**
Martine Dammyr, Jørgen Sand Johansen

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
20. mai 2022

**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:** Vi har fått skiftet dusjsett i 2022. Utført av rørlegger i DLC AS

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

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

**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:** Taket ble renovert i 2022 i regi av aksjelaget. Det er jevnlig branntilsyn og kontroll av pipe Vi har fått skiftet peisen, denne ble montert av en peismontør

---

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

Nei

---

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Tidligere eier har gjort noen arbeider på elektrisk anlegg i forbindelse med renovering av kjøkken. Det skal finnes samsvarserklæring på dette arbeidet. Arbeidene er gjort av Omega Installasjon AS. Vi hadde noen problemer med komfyrvakten i vår eiertid, som de også utbedret.

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

**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

**Eventuell kommentar:** Det er eldre vinduer, se takstmanns rapport.

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

Ja

**Beskriv:** Avvik på komfyrvakt som ble utbedret av Omega Installasjon AS. Det gikk på garantien til leverandør av komfyrvakten

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

Ja

**Beskriv:** Det er et eldre bygg og derav noe skjevheter

**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

**Eventuell kommentar:** Har sett noen sølvkre

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

Ja

**Beskriv:** Jeg har hørt rykter om at det ikke er lov med elektrisk vifte i bygget, men ingen har tatt opp dette med oss. Viften på badet er antakelig fra da badet ble renovert.

---

**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?**

Nei

---

**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

**Eventuell kommentar:** Felleskostnadene øker jevnlig i tråd med prisstigningen. Ingen større økninger er varlset

---

**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: 8-0257/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Martine Dammyr** | **2026-07-08** | **Jørgen Sand Johansen** | **2026-07-08** |

Identifikasjon

Martine Dammyr

Identifikasjon

Jørgen Sand Johansen

Signicat

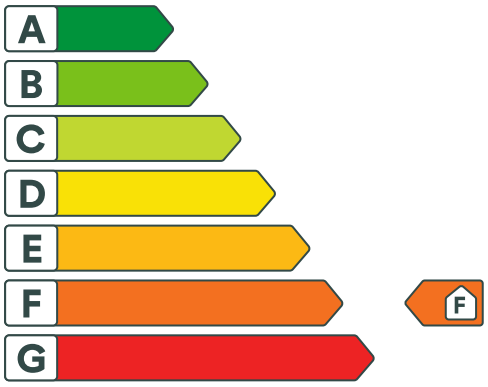
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Gørbitz' gate 6, 0360 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**15.06.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-312208** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**80525745** |
| Gårdsnummer<br>**216** | Bruksnummer<br>**50** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0402** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1923** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**83,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**83,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**MurTeglstein** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**286,80 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**286,80 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**23 805 kWh** |




# Gørbitz' gate 6, 0360 OSLO

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Ja** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |




# Gørbitz' gate 6, 0360 OSLO

## Tiltak

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 16: Montering tetningslister

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

### Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Ida Basilier Øydna
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: i.basilier@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0257/26 . Vår ref.: 7832-1-80 Dato: 30.06.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | AS Kontorfunktionærenes Forenings Byggeselskap |
| Organisasjonsnr: | 921119887 |
| Aksjonær: | Dammyr, Martine |
| Medaksjonær: | Johansen, Jørgen Sand |
| Leilighetsnummer: | 80 |
| Aksjeboenhetsnumer: | 00025 |
| Adresse: | Gørbitz' Gate 6, 0360 OSLO |
| Aksjenummer: | 354-359 |
| Gnr. | 216 |
| Bnr. | 50 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - 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: | 5,90% |
| Restsaldo: | 2 963 536,00 |
| Innfrielsesdato: | 01.07.2044 |
| Type Rente: | Flytende rente |
| Terminer i året | 4 |
| IN-avtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Sparebank 1 Østlandet** |
| Lånenr.: | 18296077549 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,90% |

| | |
|---|---|
| Restsaldo: | 4 539 554,00 |
| Innfrielsesdato: | 01.07.2044 |
| Type Rente: | Flytende rente |
| Terminer i året | 4 |
| IN-avtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Sparebank 1 Østlandet** |
| Lånenr.: | 18298021257 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,90% |
| Restsaldo: | 7 272 293,00 |
| Innfrielsesdato: | 01.04.2047 |
| Type Rente: | Flytende rente |
| Terminer i året | 4 |
| IN-avtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Sparebank 1 Østlandet** |
| Lånenr.: | 90017834451 |
| Lånetype: | Serielån |
| Rentesats: | 5,90% |
| Restsaldo: | 3 872 000,00 |
| Innfrielsesdato: | 01.07.2037 |
| Type Rente: | Flytende rente |
| Terminer i året | 4 |
| IN-avtale: | Nei |

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: 4 723,77,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Eiendomsskatt | | 338,75 fra 01.11.2026 |
| Eiendomsskatt | | 338,75 fra 01.09.2026 |
| TV | 411,00 | |
| Felleskostnader | 4 180,77 | |
| Internett | 132,00 | |

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 978,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 9 867,- |
| Annen formue: | 72 317,- |
| Gjeld: | 160 941,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Sparebank 1 Østlandet** |
| Lånenummer: | 18295848258 |
| Restsaldo: | 24 818,35 |
| Kapitalkostnader: | 553,40 |
| IN-avtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Sparebank 1 Østlandet** |
| Lånenummer: | 18296077549 |
| Restsaldo: | 37 992,75 |
| Kapitalkostnader: | 861,30 |
| IN-avtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Sparebank 1 Østlandet** |
| Lånenummer: | 18298021257 |
| Restsaldo: | 60 867,58 |
| Kapitalkostnader: | 1 254,46 |
| IN-avtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Sparebank 1 Østlandet** |
| Lånenummer: | 90017834451 |
| Restsaldo: | 32 405,57 |
| Kapitalkostnader: | 1 213,56 |
| IN-avtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 156 084,25,-, 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: 22 86 82 39.

**Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser**:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

**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/Lars Tafjord, e-post: as.kfb.oslo@gmail.com. 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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**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 10 500,- |
| 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

# Eierskiftetjenester 2026

| Tjenester | Pris inkludert mva. |
|---|---|
| **Megleropplysninger i Ambita Infoland:** | |
| Meglerpakke 1 med energimerke | 4 950 kr |
| Meglerpakke 1 | 4 375 kr |
| Meglerpakke 2 | 3 125 kr |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr) | 1 250 kr |
| | |
| **Enkeltprodukter i Ambita Infoland:** | |
| Pantattest Boligaksjeselskap | 410 kr |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler | 550 kr |
| | |
| **Eierskifter:** | |
| Borettslag / Sameier | 6 725 kr |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr | 10 500 kr |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS | 5 044 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer | 8 406 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer | 6 725 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)<br>(Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076) | 6 250 kr + 1 076 kr |

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## 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:**

16. mars 2026 kl. 18:15, Døvekirken, Fagerborggata 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. Godkjenning av innkalling
2. Opplysning om antall møtte aksjonærer og godkjenning av fullmakter
3. Valg av møteleder
4. Valg av protokollfører
5. Valg av protokollvitner
6. Godkjenning av dagsorden
7. Gjennomgang av styrets årsberetning
8. Gjennomgang og behandling av årsregnskap 2025 med revisors beretning
9. Fastsettelse av forretningsførers og revisors honorar
10. Fastsettelse av styrehonorar for 2025
11. Vedtektsendring: Ny bestemmelse om refusjon av egenandel
12. Innkommet forslag: Vedtektsendring om styrets fullmakt
13. Innkommet forslag: Tilgjengeliggjøring av styrereferater
14. Innkommet forslag: Oppgangsrepresentanter og evt. oppgangsmøter
15. Innkommet forslag: Vibbo vs den forrige nettsiden
16. Valg av styremedlemmer
17. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
**Styret i AS KONTORFUNKTIONÆRENES FORENINGS BYGGESELSKAP**

Sak 1

## Godkjenning av innkalling

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

## Opplysning om antall møtte aksjonærer og godkjenning av fullmakter

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter. Listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede. Generalforsamlingen skal opplyses om antall fremmøtte aksjonærer, herav representert med fullmektige, og antall aksjer de totalt representerer.

**Forslag til vedtak**

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

Sak 3

## 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 generalforsamlingen velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Lars Tafjord er valgt.

Sak 4

## Valg av protokollfører

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak**

Representant fra forretningsfører OBOS foreslås valgt.

---

Sak 5

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det er krav om at minst én aksjonær må signere protokollen.

**Styrets innstilling**

Styret innstiller på at to aksjonærer velges i møtet.

**Forslag til vedtak**

Velges i årsmøtet

---

Sak 6

## Godkjenning av dagsorden

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak**

Dagsorden godkjennes.

---

Sak 7

## Gjennomgang av styrets årsberetning

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Styrets årsberetning er vedlagt.

**Forslag til vedtak**

Årsberetningen tas til etterretning med de ev. kommentarer og spørsmål generalforsamlingen har hatt

**Vedlegg**

1. Årsberetning for 2025.pdf

---

Sak 8

## Gjennomgang og behandling av årsregnskap 2025 med revisors beretning

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Årsregnskap og revisors beretning er vedlagt.

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsregnskapet med revisors beretning godkjennes.

**Vedlegg**

2. 7832 Årsregnskap 2025 - Kommentarer.pdf

3. 7832 Årsregnskap 2025.pdf

4. AS Kontorfunktionærenes Forenings Byggeselskap - Uavhengig revisors beretning 2025_pades (1).pdf

---

Sak 9

## Fastsettelse av forretningsførers og revisors honorar

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

AS KFB har gjeldende avtaler med både forretningsfører og revisor. Avtalene fastsetter honorarene til ca kr 171 000 og 17 000 henholdsvis. I henhold til vedtektenes §9 skal disse honorarene formelt godkjennes av generalforsamlingen.

**Forslag til vedtak**

Forretningsførers og revisors honorarer foreslås godkjent etter regning.

---

Sak 10

## Fastsettelse av styrehonorar for 2025

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak**

Samlet styrehonorar foreslås godkjent med kr 140 000.

Sak 11

## Vedtektsendring: Ny bestemmelse om refusjon av egenandel

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

I skadetilfeller hvor forsikringsselskapet (p.t. Gjensidige) aksepterer at det foreligger forsikringsdekning, vil KFB alltid måtte betale en egenandel. Egenandel kan kreves tilbake av aksjonær når skaden(e) er forsårsaket med vilje eller som følge av uaktsomhet av aksjonæren. Dette kan være aktuelt når skaden(e) er forårsaket av aksjonærens mangelfulle vedlikehold.

Det anbefales av jurister at slik plikt til å refundere egenandelen fremkommer av vedtektene.

**Forslag til vedtak**

Følgende tas inn i vedtektene som ny §9: "Hvis bygningsforsikringen til Selskapet benyttes, kan styret pålegge aksjonær å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor aksjonærs ansvar." De eksisterende påfølgende paragrafene omnummeres fortløpende.

Sak 12

## Innkommet forslag: Vedtektsendring om styrets fullmakt

**Forslag fremmet av:**
Henrik M. Christensen

**Sakens flertallskrav:**
To tredjedels (67%)

**Forslagenes flertallskrav:**
To tredjedels (67%)

Styret forvalter, for de aller flestes del, vår mest verdifulle eiendom: Vår bolig. I dag har styret nærmest ingen begrensninger for hva de kan vedta, og jeg mener dette er en unødvendig stor fullmakt. Det finnes mange saker der det ikke finnes et objektivt riktig svar, og da bør flertallet av aksjonærene bestemme. Det er sjelden noe

problem å vente til neste generalforsamling i slike saker, og i de få tilfellene man ikke kan vente, kan det innkalles til ekstraordinær generalforsamling.

**Styrets innstilling**

Styret mener forholdet mellom generalforsamling og styret i boligaksjeselskapet både er hensiktsmessig og godt nok regulert gjennom lovene som gjelder samt eksisterende vedtekter.

Styret er nærmest til å beslutte nødvendig vedlikehold og har det overordnede ansvaret for bygningsmassen og fellesareal på eiendommen, trær inklusive. Hvis generalforsamlingen skulle blokkere nødvendig vedlikehold, og binde styret til ikke å igangsette dette, vil det være svært uheldig.

Hvis det er et reelt vedlikeholdsbehov, må styret kunne igangsette nødvendige tiltak uten generalforsamlingsbehandling. Styret må dermed også ha formell kompetanse til å gjøre nødvendige låneopptak til nødvendige tiltak. Styret er da også avhengig av å kunne justere opp felleskostnadsnivået slik at selskapets inntekter kan dekke selskapets kostnader. En kostnadsøkning på eksempelvis 10 % eller mer må nødvendigvis kompenseres for med en tilsvarende inntektsøkning.

Kjøp og salg av fast eiendom kan likevel være en presisering som kan tas inn i vedtektene hvis generalforsamlingen ønsker det.

Forslaget innebærer introduksjon av nye skjønnsmessige begreper i vedtektene noe styret mener er uhensiktsmessig. Vedtektene må bruke de samme begrepene som i lovtekst for øvrig.

**Styret innstiller på å vedta forslag 2.**

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Innkommet forslag: Vedtektsendring om styrets fullmakt
- Mot Innkommet forslag: Vedtektsendring om styrets fullmakt

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret skal styre etter aksjonærenes ønsker, og i saker der det er usikkert hva aksjonærene mener, bør beslutningen overlates til generalforsamlingen når konsekvensen ellers kan være store irreversible endringer. Følgende saker skal alltid avgjøres av generalforsamlingen: 1. Kjøp og salg av fast eiendom. 2. Igangsetting av prosjekter med en samlet kostnadsramme på over en fjerdedel av husleieinntektene samme år. 3. Låneopptak på over en fjerdedel av husleieinntektene samme år. 4. Økning av husleien på over 10% fra foregående år. 5. Felling av trær på over 6 meters høyde på selskapets eiendom.

2. Følgende tas inn som ny paragraf §9 eller §10 avhengig av utfallet i sak 11: "Generalforsamling skal gi sin godkjennelse til kjøp eller salg av fast eiendom." De eksisterende påfølgende paragrafene omnummeres fortløpende.

Sak 13

## Innkommet forslag: Tilgjengeliggjøring av styrereferater

**Forslag fremmet av:**
Henrik M. Christensen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

En forutsetning for medvirkning i selskapsdriften, er at vi alle er informert om hva som foregår i styret. Vi får noe informasjon i dag gjennom året og på generalforsamlingen, men styrereferatene er de mest sentrale kildene for slik informasjon og burde være tilgjengelig for alle aksjonærer (ikke bare de som sitter i styret). Innsyn i styrereferatene vil også gi informasjon om hva de ulike styremedlemmene bidrar med og stemmer i ulike saker, noe som kan være nyttig når man skal ta stilling til valg av styremedlemmer på generalforsamlingen.

**Styrets innstilling**

Styret mener at styret er lett å komme i kontakt med, på Vibbo, på e-post, med tekstmeldinger eller på telefon. Styret informerer på Vibbo om saker som er relevante for alle aksjonærer og beboere, delvis med nyhetsoppslag, delvis som faste temaer. Styret ser dette arbeidet som kontinuerlig og forsøker stadig å forbedre det.

Styret mener også at aksjonærene får den informasjonen de har lovmessig krav på med de rutinene styret, forretningsfører og revisor følger. Eksempelvis er generalforsamlingsprotokoll, årsregnskap og årsberetning tilgjengelig på Vibbo.

Styret har rådført seg med  advokat om dette. Advokaten bekrefter styrets syn og forståelse av loven. Styrereferater/-protokoller er interne arbeidsdokumenter som aksjonærer/eiere ikke har innsynsrett i.

Styrets innstiller på å **ikke** vedta forslaget.

**Forslag til vedtak**

Alle nye styrereferater skal fra nå av legges ut på selskapets nettsider; tilgjengelig for aksjonærene. Sensitive opplysninger om aksjonærer skal sladdes, men styremedlemmers navn skal være synlige.

---

Sak 14

## Innkommet forslag: Oppgangsrepresentanter og evt. oppgangsmøter

**Forslag fremmet av:**
Henrik M. Christensen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Jeg mener at avstanden mellom aksjonær og styret ofte kan føles ganske stor i denne gården. Med en representant og et mulig samlingspunkt på lavere nivå, nemlig oppgangene, tror jeg man kan oppnå mange fordeler:

- det kan effektivisere kommunikasjonen mellom styret og aksjonærene ved at oppgangsrepresentantene samler innspill fra flere beboere

- det blir enklere for hver beboer å ta opp saker når man først tar det opp på et lavere nivå

- styret kan kommunisere til beboerne gjennom oppgangsrepresentanten

- man blir bedre kjent med sine nærmeste naboer og får dermed bedre tilhørighet til gården

- oppgangsrepresentantene vil være opplagte kandidater til styret når styret trenger flere medlemmer

**Styrets innstilling**

Styret er lett tilgjengelig, både på Vibbo, på e-post og direkte på telefon til hvert enkelt styremedlem. Styret ser ikke hva forslaget løser og ser det som en unødvendig byråkratisering. Det er videre uklart hvordan 12 ulike representanter skulle være i dialog med styret.

Ut over det som er lovpålagt og ikke i strid med loven, kan generalforsamlingen sette rammer for styrets arbeid. I løpet av en styreperiode er det så styret selv som må velge sin arbeidsform og sine prioriteringer innenfor rammene som er gitt, ikke enkeltbeboere eller ev. oppgangsrepresentanter. Styret ønsker og jobber for å svare på henvendelser innen rimelig tid, men kan ikke akseptere en konkret frist som vil kunne komme i konflikt med pågående arbeid.

Styret innstiller på å **ikke** vedta forslaget.

**Forslag til vedtak**

Hver oppgang velger seg en oppgangsrepresentant blant de som bor i oppgangen. Oppgangsrepresentanten kaller inn til oppgangsmøter etter behov. Styret plikter å besvare mailer fra oppgangsrepresentanter innen maks to uker.

---

Sak 15

## Innkommet forslag: Vibbo vs den forrige nettsiden

**Forslag fremmet av:**
Henrik M. Christensen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Jeg syns den forrige nettsiden var mye bedre enn Vibbo. Den var mer oversiktlig (hierarkisk) og penere. Den gamle nettsiden inneholdt også mer informasjon og man trengte ikke bry som om innlogging for å få tilgang.

**Styrets innstilling**

Styret mener det er riktig og hensiktsmessig å fortsette å bruke dagens løsning med  Vibbo. Det er en tjeneste og plattform hvor det er rimelig lett å informere fortløpende, til alle eller til noen utvalgte, f.eks. til beboere i bare to oppganger. Dette kan kombineres med varsling på e-post og/eller med tekstmeldinger. Videre er det ikke all informasjon som skal eller bør være tilgjengelig for offentligheten og en tjeneste som krever innlogging er derfor ønskelig. I Vibbo er det inkludert meldingstjenester som kan benyttes internt i styret og mellom beboere og styret. Disse tre mulighetene var ikke tilgjengelig i den forrige løsningen.

Den forrige løsningen krevde mer vedlikehold av styret selv. Vibbo forvaltes av OBOS som også innebærer at Vibbo er koblet med de som til enhver tid bor i gården og/eller er aksjonærer. Styret kan konsentrere seg om innholdet.

Styret innstiller på å **ikke** vedta forslaget.

**Forslag til vedtak**

Gå tilbake til den forrige nettsiden og slutte å bruke Vibbo

---

Sak 16

## Valg av styremedlemmer

Styret består av 7 faste medlemmer.

Se vedlagt valgkomiteens innstilling lengst bak i innkallingen.

### Roller og kandidater

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

- Steinar Hunnestad
  Gjenvalg 1 år

**Valg av 4 styremedlem for 2 år** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem for 2 år:

- Mari Gjengedal Bakken
- Nina Serdarevic
- Reidar Kilijan Maliks
- Sandy Semerak Schrøder

**Vedlegg**

1. 7832 Valgkomiteens instilling AS.KFB.pdf

---

Sak 17

## Valg av valgkomité

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valgkomitéens mål er å fremlegge et forslag til et nytt styre ved neste års generalforsamling. Det foreslås å velge 2 eller 3 medlemmer til komitéen blant aksjonærene i KFB. (Erfaring tilsier at bare 1 medlem ikke er hensiktsmessig.)

Forslag til vedtak

# ÅRSBERETNING FOR 2025

Etter valg på generalforsamling 8. april 2025 og påfølgende konstituerende styremøte 21. april fikk styret følgende sammensetning:

| | | |
|---|---|---|
| Styremedlem og leder | Lars Tafjord | Gørbitz' gate 2 |
| Styremedlem | Tarjei Rysstad | Gørbitz' gate 4 |
| Styremedlem | William Kempton | Gørbitz' gate 4 |
| Styremedlem | Åse Munthe Sandvik | Gørbitz' gate 10 |
| Styremedlem | Hanna Eng | Kirkeveien 123 B |
| Styremedlem | Steinar Hunnestad | Jonas Reins gate 9 B |
| Styremedlem | Kim Karlsen | Jonas Reins gate 5 |

Generalforsamlingen vedtok i 2021 å ikke ha varamedlemmer i styret.

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og 2 kvinner. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Valgkomitéen har i perioden bestått av:

| | |
|---|---|
| Christian Dahll | Jacob Aalls gate 64 |
| Helle Hagness | Kirkeveien 123 B |
| Marianne Isaksen | Jonas Reins gate 7 |

**Generelle opplysninger om AS Kontorfunktionærenes Forenings Byggeselskap (AS KFB)**
Boligaksjeselskapet har 95 leiligheter. Det ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune. Det er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 921 119 887.

Selskapet eier 12 tomter som utgjør adressene Jonas Reins gate 1 (216/70), 3 (216/72), 5 (216/74), 7 (216/76), 9A (216/85), 9B (216/85) og 9C (216/85), Gørbitz' gate 2 (216/46), 4 (216/48), 6 (216/50), 8 (216/51) og 10 (216/88), Jacob Aalls gate 64 (216/69) og Kirkeveien 123 B (216/86). Gårds- og bruksnummer i parentes.

Aksjeselskapets 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.

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Aksjeselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Aksjeselskapet har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Aksjeselskapets revisor er Alpha Revisjon.

## PLANARBEID, UTFØRT VEDLIKEHOLD OG TILTAK I 2025

### A. Rehabilitering av yttervinduer

Det har vært en reklamasjonssak på yttervindu som ble rehabilitert bl.a. i Jonas Reins gate 7. Denne følges opp av firmaet som utførte den opprinnelige rehabiliteringen, Tømmermester Kjetil Eriksen AS. Arbeidet dekkes økonomisk av Eriksen i henhold til inngått reklamasjonsavtale som opphører i november 2026.

Styret har påbegynt arbeid med å kartlegge behov for og nødvendig grad av rehabilitering av vinduene som gjenstår. Dette gjelder hovedsakelig Gørbitz' gate og Kirkeveien. Dette arbeidet fortsetter fortløpende.

Det har vært avholdt befaringer med Juuhl & Bratfoss, Malermester Jens Petter Lunde og Alfa Malermesterfirma. Målet er å kategorisere vinduene slik at type vedlikehold av de enkelte vinduene kan tilpasses og spisses ytterligere for å kunne redusere de totale kostnadene. Kategorisering og prioritering gjøres i samråd med (potensielt) utførende malerfirmaer.

Det er budsjettert med kr 500 000 til dette arbeidet i 2026.

### B. Skallsikring/tyverisikring

Det er et mål å sikre byggets innganger bedre. Dette kan gjøres ved at alle byggets 12 ytterdører får mekaniske kroklåser. Det gir en bedre sikring enn dagens låser. Kroklåser kan monteres på eksisterende dører, og det er tidligere gjort i portrommet og i Jonas Reins gate 5 med god erfaring. I 2026 planlegges det montering av slike også i Jonas Reins gate 9, Kirkeveien 123 B og Gørbitz' gate 10. Disse er prioritert først på grunn av innbrudd og innbruddsforsøk i den delen av gården.

Det er budsjettert med kr 70 000 til dette arbeidet i 2026.

### C. Drenering

I en linje fra omtrent Jonas Reins gate 7 og Gørbitz' gate 10 mot Kirkeveien er det dreneringsproblemer ved kraftige og/eller langvarige regnskyll. Det kan bli betydelige mengder med overflatevann som kan renne inn i bygget. Det har også tidligere skjedd. Et arbeid for å kartlegge mulige bedre og nye løsninger er initiert. Det er gjort en befaring med fagmann fra Murbyen Oslo.

### D. Bunnledninger

Det har vært hendelser og bekymringer om bunnledninger og kummer i Gørbitz' gate 10, Kirkeveien 123 B og Jonas Reins gate 9. Disse har blitt undersøkt for skader og om de var i ferd med å tette seg. Ledningene og kummene i Gørbitz' gate 10 og Kirkeveien 123 B har blitt spylt slik at avløpene er tilfredsstillende åpne ut til det kommunale nettet. Det er anbefalt årlig spyling av disse ledningene. Det er tatt inn i styrets årshjul. Det er videre anbefalt (av rørlegger) at beboerne bruker rikelig med vann når avløpene brukes. I Jonas Reins gate 9 var det ikke nødvendig å spyle.

Skader er påvist på alle tre adressene, delvis på ledningene og delvis i bygningenes konstruksjoner under kjellerne hvor kummer delvis har rast ut. Disse skadene skyldes trolig endringer i grunnforholdene som har pågått over lengre tid. Disse skadene skal undersøkes av fagfolk og rådgivende ingeniører, f.eks. fra firmaer som Multiconsult eller Norconsult, og ev. tiltak utredes. Dette er et arbeid som er prioritert i 2026.

Det er budsjettert med kr 250 000 til dette arbeidet i 2026.

**E. Vaktmestertjeneste**
Selskapet inngikk avtale med Karlsen Vaktmestertjeneste (KVT) i desember 2024. Vaktmester er i gården to ganger per uke og gjennomfører ukentlig runde i fellesarealer og bakgård, samt komprimerer papp og papir i søppelhuset. KVT har ansvar for måking, feiing og strøing i og rundt gården, og utfører øvrige oppdrag ved behov. KVT utfører også trappevask i oppgangene. Meldinger om forhold som krever oppfølging (for eksempel skifte av lyspærer eller mindre reparasjoner i fellesarealer) sendes via Vibbo under tema «Vaktmester».

**F. 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.

*Brannvern*: Årlig brannkontroll utføres av Elektro Nettverk Service (ENS). Kontroll ble gjennomført i september 2025 i enkelte leiligheter og av alle brannpaneler (som er plassert i baktrappene). Brannslukningsapparater i fellesarealer ble også kontrollert i 2025. Det ble ikke avdekket nevneverdige avvik ved anlegget. Det har vært tilfeller av røykutvikling ved fyring i peis/ovn som har utløst forvarsel i enkelte leiligheter i vinter. Dette medfører piping fra brannpanel i baktrapp uten at hovedalarm aktiveres. Aksjonærer oppfordres til å gjøre seg kjent med brannvarslingssystemet, herunder hvordan forvarsel avstilles og hvordan uttrykning kan forhindres ved forvarsel i egen leilighet. Informasjon ligger på Vibbo. Ved unødvendig utrykning belastes aktuell aksjonær.

*Vernerunde*: Styret anser at de ukentlige rundene til Karlsen Vaktmestertjeneste imøtekommer kravet om vernerunde(r). Det rapporteres til styret om forhold som krever oppfølging. Lekeplassen ble kontrollert av Lekeplasskontrollen og nødvendige reparasjoner ble utført.

*Elektrisk anlegg*: I henhold til styrets rutiner skal elektrisk anlegg i fellesarealer kontrolleres etter standard NEK 405-3 hvert tredje år. Kontroll ble bestilt ultimo 2025 og ble utført av Elsjekk AS i januar 2026. Det ble ikke avdekket avvik som krever umiddelbar utbedring. Øvrige avvik vil bli fulgt opp i 2026 og gjelder forhold fordelt på de fleste bygninger og oppganger.

*Skadedyr*: KFB har avtale med Rentokil. I henhold til avtalen utføres faste kontrollrunder gjennom året. Det er rapportert om noe aktivitet fra skadedyr (rotter) enkelte steder i bakgården, noe som oppdages ved at det ses at giften er spist på ved inspeksjon av giftbokser. Ved kontrollrunder etterfylles gift. Observasjon fortsetter. Generelt er det anbefalt at vegetasjon tett inntil bygget fjernes/stelles og at fuglemating unngås. Det er hulrom/ganger i bed i bakgården ved Gørbitz' gate/Kirkeveien. Det anbefales å fylle disse med lecakuler som medfører at gangene ikke lar seg bruke av rottene.

**G. Brannvarslingsanlegget og brannsikring**
*Pipebrann*: Det har vært to pipebranner i styreperioden, i Jonas Reins gate 7 i oktober 2025 og i Kirkeveien 123 B i februar 2026. Pipeløpene har tålt disse påkjenningene. Oslo Brann- og redningsetat har i begge tilfellene opphevet fyringsforbud etter inspeksjon av feier.

Pipebranner kan oppstå ved bruk av fuktig eller uegnet fyringsved, som danner brennbart belegg av tjære og sot i pipeløpet. Ved hard fyring kan dette antennes. Fyring skal skje med tørr, ren ved. Forbrenning av avfall, papp, juletrær eller annet uegnet materiale er ikke tillatt. Beboere anmodes også om å benytte rentbrennende ildsteder.

*Brannvarslingsanlegg*: Anlegget i gården dekker alle innendørs fellesarealer og leiligheter, og er direkte tilkoblet 110-sentralen og Oslo brann- og redningsetat. Anlegget gir gården vesentlig økt

brannsikkerhet. Kostnader ved feilutrykninger viderefaktureres aksjonæren som har utløst alarmen. Årlig kontroll av anlegget utføres av Elektro Nettverk Service (ENS). Styret fører avviksliste og følger opp registrerte forhold.

**H. Andre reparasjoner/tiltak**
Bunnledninger er spylt i Gørbitz' gate 10 og Kirkeveien 123 B. Jf. også punkt D.

Balkongen på bakkeplan i Jonas Reins gate 9 var i slett forfatning og måtte settes i stand. Styret innhentet to anbud. Asbestsanering ble utført før balkongen ble murt opp slik de øvrige balkongene på bakkeplanet i sin tid ble utført. Det ble også laget et nytt treraster i samme stil som de eksisterende. Styret ser for seg at de øvrige trerasterne blir vedlikeholdt snarlig. Styret har opprettet kontakt med en lokal håndverker, Pål Hustad (org.nr. 978702945), med spesielt gode kunnskaper med utføring og vedlikehold av linoljemalt treverk. Hustad laget det nye rasteret. Styret vil benytte Hustad til liknende vedlikehold og arbeid, som for eksempel vedlikehold av ytter-/oppgangdørene. Det er inngått avtale om utbedring av døren i Jonas Reins gate 3.

**I. Utleie av "vaktmesterleiligheten", underetasje i Gørbitz' gate 2**
Leiligheten leies ut i sin helhet gjennom én (solidarisk) kontrakt. Kontrakt med nye leietakere ble inngått i november 2025. Leiligheten er leid ut til to jenter med kontrakt i utgangspunktet for tre år. Månedlig leie er kr 18 000. Leieforholdene er tilfredsstillende.

**J. Bodutleie**
Det er boder å leie hovedsakelig på tørkeloftene og noen i kjellere. Bodene er plassert i ulike kategorier avhengig av størrelse. Det er inngått kontrakt med alle som leier boder. Dette genererer også inntekter for aksjeselskapet. Skulle det bli stor pågang på ønske om å leie ekstra bod, er det mulighet for at naboer sammen kan leie en bod.

**K. Informasjonskanaler - Vibbo**
KFB bruker OBOS sin løsning Vibbo, vibbo.no, for å informere aksjonærer og beboere om drift, vedlikehold, arrangementer o.l. samt for å tilby hver enkelt å ta kontakt med styret med en innbygget meldingstjeneste. Avhengig av tema vil styret kunne overføre en dialog initiert i Vibbo til e-post for å ha et samlet arkiv av henvendelser og oppfølging.

Det er for øvrig alltid mulig å henvende seg til styret (direkte) på e-post, as.kfb.oslo@gmail.com. Styrets medlemmer kan også kontaktes på telefon. Kontaktopplysningene ligger på Vibbo.

**L. Grøntområder og beplantning**
*Hagegruppa*: Hagegruppa har gjort en del nyplantinger, bl.a. hortensiaer ved nesten alle innganger. Beskjæring av trær og fjerning av dødt materiale gjøres gjennom sesongen. Årlig lass med jord ble lagt ut der det var behov (vårdugnaden). Hagegruppa har hatt noen felles dugnader/møter/sosialt, men mest enkeltinnsats. Hagegruppa har fått to nye medlemmer i 2025, og det er plass til flere. Utstyr kompletteres årlig. Innsats i Hagegruppa er både hyggelig og givende!

*Villvin*: Det ble våren 2025 gjennomført beskjæring av villvin i bakgård og resterende adresser utvendig. Det er innhentet faglige råd fra flere aktører som grunnlag for styrets vurdering av videre frekvens og metode for fremtidig beskjæring av villvin:

- Villvin må beskjæres regelmessig for å unngå skader på vinduer, tak og avløp som gården har brukt betydelig ressurser på å rehabilitere.
- Beboere oppfordres sterkt til å klippe rundt egne vinduer og balkong der det med rimelig innsats er mulig å komme til.
- Det må i tillegg foretas regelmessig felles beskjæring på våren før blomstring.

- Foretrukken metode er å kutte villvin helt ned. Dette gir friskere plante (ikke lange røtter uten blader nederst), og det er i tillegg betydelig rimeligere for gården enn å beskjære med lift.
- Utfra observert vekst i 2025 kan beskjæring hvert 2. år med slik metode gi tilstrekkelig og ønsket beskyttelse for bygg/tak. Dette vurderes løpende i 2026.

**M. Fellesarealer for øvrig og dugnader**
*Dugnader*: Det er i 2025 gjennomført to dugnader i henhold til selskapets årshjul. Oppmøtet har vært svært godt både vår og høst, som har bidratt til at det ble utført løpende vedlikehold og enkelte oppgraderinger. Dugnadene viser seg også som en god sosial møteplass, hvor en treffer både nye og gamle naboer.

Et sentralt innsatsområde er rydding av fellesarealer (se eget punkt under). Likeledes kan det hope seg opp med sykler som ikke er i bruk eller i utstand. På grunn av begrenset kapasitet i anlegget er det ikke anledning til å hensette sykler i bakgård som ikke er i regelmessig bruk eller i stand. Praksisen med å merke sykler som fremstår hensatt/ødelagt i forkant av dugnader, videreføres. Disse kastes eller gis bort til loppemarked dersom eier ikke aktivt fjerner merkingen.

Marienlyst skoles musikkorps gjennomfører loppemarked både vår og høst og kan hente lopper med varebil. Det planlegges for å legge vårdugnaden i 2026 i forkant av loppemarkedet slik at brukbare gjenstander og sykler kan samles og gis bort som lopper.

I 2025 klarte ikke Oslo kommune å levere konteinere for elavfall og farlig avfall til dugnadene. Dette skyldes dårlig kapasitet hos kommunen, og flere måneders bestillingstid. Det er bestilt slike konteinere til vårdugnaden i 2026 som planlegges i april.

*Fellesarealer generelt*: Det er lagt ned betydelig innsats for å rydde fellesarealer for avfall og hensatte gjenstander.

Etter siste dugnad høsten 2025 er det presisert i melding til beboere at hver og en har ansvar for å holde fellesarealene fri og ryddige, og at vaktmester løpende vil fjerne hensatte gjenstander som ikke er synlig merket med konkret tidspunkt for opprydning. Dette har imidlertid en kostnad som belastes fellesskapet. Styret vil derfor igjen understreke betydningen av at alle beboere og aksjonærer bidrar til å opprettholde ryddige fellesarealer. Det vises her også til ordensreglene.

Styret minner også om at det er alles ansvar å holde søppelhuset ryddig. Renovasjonsetaten plikter ikke å ta med seg avfall som ligger utenfor konteinerne. Det er sendt ut gjentatte påminnelser om at større papp- og papirembalasje fra for eksempel oppussing må leveres på gjenbruksstasjon, og ikke kastes i felles papp-konteiner i søppelbod som ikke er dimensjonert for slik bruk.

**N. Sommerfest**
Det er også i 2025 arrangert sommerfest i bakgården for beboere og aksjonærer. Nytt av året var et selvbygget "party-telt" for å holde striregnet ute. Særlig takk til "arkitekt" Steinar Raknes for patent og lån av presenning, og til alle som bidro både med rigging, rydding, grilling og deilige salater og sideretter. Det ble en flott kveld og svært gledelig at så mange trosset været og tok turen. Det blir lagt til rette for sommerfest også i 2026, med eller uten telt.

**O. Energikartlegging**
Gården fikk i 2024 gjennomført energikartlegging av bygget i henhold til anbefalinger fra OBOS og mulige fremtidige føringer. Forutsetningen var at gården kvalifiserte for støtte fra ENOVA og Oslo kommune tilsvarende utlegg på ca kr 350 000. På grunn av innskjerping av praksis ved

fortolkning/oppfølging av kriteriene hos ENOVA, ble det i første runde et overraskende avslag på søknad om støtte. Styret har brukt tid på å følge dette opp og innhentet juridisk råd fra OBOS og Huseierne. Justert søknad ble endelig godkjent i august 2025, og gården har mottatt støtte tilsvarende utlegg for energikartleggingen.

# Kommentarer til årsregnskap 2025

### Årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetningen.

---

### Vesentlige avvik

### Driftsinntekter

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og endte på 7 456 367 kr mot budsjett 6 724 000 kr. Dette skyldes i hovedsak en økning i felleskostnadene på 5 % som ikke var lagt inn i budsjettet for 2025 og tilskudd fra Enova og Oslo kommune på 367 500 kr. (Tilskuddet svarer til samme utgift bokført i 2024.)

### Driftskostnader

Driftskostnadene overstiger budsjettet, med totale kostnader på 5 057 627 kr sammenlignet med budsjett 4 992 000 kr. Hovedårsaken er økte utgifter til drift og vedlikehold (699 883 kr), herunder brannsikring, VVS og øvrig vedlikehold. I tillegg ble kommunale avgifter – inkludert eiendomsskatt – høyere enn forutsatt (1 524 087 kr mot 1 171 000 kr). Eiendomsskatten inngår i de kommunale avgiftene, men belastes aksjonærene via felleskostnadene og utlignes av tilsvarende inntekt. Det høyere styrehonoraret i 2024 skyldes etterslep til tidligere styre som følge av en endring fra å la honoraret gjelde et kalenderår til en styreperiode.

### Finanskostnader

Finanskostnadene er omtrent som budsjettert og endte på 1 178 864 kr, hovedsakelig knyttet til renter på eksisterende lån. Dette ligger tett opp mot budsjett (1 223 000 kr).

---

### Resultat

Årets resultat viser et overskudd på 1 336 713 kr, som foreslås overført til opptjent egenkapital. Eventuelle avdrag på langsiktig gjeld er ikke tatt hensyn til i resultatdisponeringen.

Medregnet avdragene på kr 726 156, jf. note 17, viser årsresultatet at den faktiske likviditetsendringen i 2025 er kr 610 557.

**Disponible midler**

Disponible midler per 31.12 utgjør selskapets likviditet målt gjennom omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

- Omløpsmidler: **1 488 662 kr**
- Kortsiktig gjeld: **404 118 kr**

Dette gir **positive disponible midler**, og styret vurderer likviditeten som tilfredsstillende.

---

**Arbeidskapital**

Arbeidskapitalen (omløpsmidler minus kortsiktig gjeld) per 31.12 er **1 084 544 kr**, som anses som tilfredsstillende og tilstrekkelig for videre drift.

---

**Oppsummering**

Selskapet leverer et solid resultat for 2025, der økte driftsinntekter i stor grad kompenserer for noe høyere driftskostnader. Likviditeten anses som god, med positiv arbeidskapital som gir et stabilt grunnlag for videre drift.

**AS Kontorfunktionærenes Forenings Byggeselskap**
**ORG.NR. 921119887, KLIENTNR. 7832**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 7 083 985 | 6 816 238 | 6 724 000 | 6 985 000 |
| Vaskeri | 9 | 1 450 | 2 390 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 370 932 | 4 570 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **7 456 367** | **6 823 198** | **6 724 000** | **6 985 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -26 790 | -30 906 | -20 000 | -20 000 |
| Styrehonorar | 5 | -190 000 | -219 189 | -219 000 | -140 000 |
| Avskrivninger | 15 | 0 | -17 010 | -25 000 | -25 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -5 625 | -10 875 | -16 000 | -16 500 |
| Forretningsførerhonorar | | -167 103 | -159 470 | -164 000 | -171 380 |
| Konsulenthonorar | | -40 331 | -465 022 | -130 000 | -50 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -699 883 | -911 405 | -765 000 | -1 319 000 |
| Forsikringer | | -910 288 | -782 131 | -930 000 | -930 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -1 524 087 | -1 483 347 | -1 171 000 | -1 385 000 |
| Energi/fyring | 10 | -76 839 | -58 014 | -90 000 | -72 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -677 964 | -598 476 | -603 000 | -700 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -738 718 | -805 701 | -859 000 | -761 200 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-5 057 627** | **-5 541 545** | **-4 992 000** | **-5 590 080** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **2 398 740** | **1 281 653** | **1 732 000** | **1 394 920** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 116 837 | 125 199 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 13 | -1 178 864 | -1 257 366 | -1 223 000 | -1 223 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-1 062 027** | **-1 132 167** | **-1 223 000** | **-1 223 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **1 336 713** | **149 486** | **509 000** | **171 920** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital: | | 1 336 713 | 149 486 | | |

**AS Kontorfunktionærenes Forenings Byggeselskap**
**ORG.NR. 921119887, KLIENTNR. 7832**

## BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 14 | 46 517 636 | 46 517 636 |
| Tomt | | 340 630 | 340 630 |
| Andre varige driftsmidler | 15 | 2 | 2 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **46 858 268** | **46 858 268** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 50 956 | 6 453 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 177 358 | 155 584 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 502 120 | 667 309 |
| Innestående i andre banker | | 17 559 | 9 238 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 740 669 | 869 735 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **1 488 662** | **1 708 319** |
| **SUM EIENDELER** | | **48 346 930** | **48 566 587** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Aksjekapital | 16 | 626 000 | 626 000 |
| Opptjent egenkapital | | 28 089 195 | 26 752 482 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **28 715 195** | **27 378 482** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 19 227 617 | 19 954 046 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **19 227 617** | **19 954 046** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 86 457 | 131 352 |
| Leverandørgjeld | | 40 227 | 791 127 |
| Påløpte renter | | 277 434 | 311 581 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **404 118** | **1 234 060** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **48 346 930** | **48 566 587** |
| Pantstillelse | 18 | 26 000 000 | 26 000 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 19.02.2026
Styret i AS Kontorfunktionærenes Forenings Byggeselskap

Lars Tafjord | William Lavatelli Kempton | Tarjei Langseth Rysstad

| | | |
|---|---|---|
| Kim Edgar Karlsen | Steinar Hunnestad | Hanna Maria Eng |
| Åse Munthe Erga Sandvik | | |

**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**

| | |
|---|---|
| Bod | 136 012 |
| Refusjon bod | -788 |
| Eiendomsskatt | 107 967 |
| Eiendomsskatt | 107 967 |
| Eiendomsskatt | 107 985 |
| Eiendomsskatt | 107 967 |
| Felleskostnader | 5 820 336 |
| Internett | 116 136 |
| TV | 461 904 |
| Leie | 118 500 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **7 083 985** |

**NOTE 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| TBF garantiprovisjon, Sparebanken 1 Østlandet | 3 432 |
| Tilskudd energikartlegging, Enova | 367 500 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **370 932** |

**NOTE 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -26 790 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-26 790** |

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 2024/2025 | -190 000 |
| **SUM STYREHONORAR** | **-190 000** |

**NOTE 6**
**REVISJONSHONORAR**

| | |
|---|---|
| Revisjon | -5 625 |
| **SUM REVISJONSHONORAR** | **-5 625** |

**NOTE 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Balkonger | -54 188 |
| **SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD**Drift/vedlike | **-54 188** |
| hold bygninger | -53 902 |
| Drift/vedlikehold VVS | -113 802 |
| Drift/vedlikehold elektro | -42 960 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -55 984 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -185 895 |
| Løpende vedlikehold, vaktmesterbestillinger og småarbeider | -172 381 |
| Egenandel forsikring | -12 000 |
| Kostnader dugnader | -8 771 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-699 883** |

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

**NOTE 8**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | -431 866 |
| Vann- og avløpsgebyr | -733 655 |
| Feie- og tilsynsgebyr | -22 113 |
| Renovasjonsgebyr | -336 453 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-1 524 087** |

**NOTE 9**
**VASKERI**

| | |
|---|---|
| Inntekter | 1 450 |
| **KOSTNADER VASKERI** | |
| **SUM VASKERI** | **1 450** |

**NOTE 10**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -76 839 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-76 839** |

**NOTE 11**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Lokalleie | -3 930 |
| Container | -6 957 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -8 392 |

| | |
|---|---|
| Annet driftsmateriale | -14 537 |
| Vaktmestertjenester | -281 415 |
| Renhold ved firmaer | -241 653 |
| Snørydding | -158 550 |
| Andre driftskostnader | -4 127 |
| Trykksaker | -10 |
| Andre kontorkostnader | -1 335 |
| Porto | -100 |
| Kontingenter | -1 700 |
| Bank- og kortgebyr | -3 788 |
| Øreavrunding | 36 |
| Velferdskostnader | -12 260 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-738 718** |

**NOTE 12**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Kundeutbytte Gjensidige | 85 674 |
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 150 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 20 472 |
| Renter bank | 3 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 1 094 |
| Andre renteinntekter | 8 444 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **116 837** |

**NOTE 13**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Pantegjeldsrenter | -186 516 |
| Pantegjeldsrenter | -285 493 |
| Pantegjeldsrenter | -446 790 |
| Pantegjeldsrenter | -259 592 |
| Renter på leverandørgjeld | -473 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-1 178 864** |

**NOTE 14**
**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Kostpris/bokført verdi | 46 517 636 |
| **SUM BYGNINGER** | **46 517 636** |

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE 15**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| Grill | | |
| Tilgang 2019 | 22 213 | |
| Avskrevet tidligere | -22 212 | |
| | | 1 |
| Sykkelstativ | | |
| Tilgang 2021 | 85 059 | |
| Avskrevet tidligere | -85 058 | |
| | | 1 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **2** |
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | | **0** |

**NOTE 16**
**AKSJEKAPITAL**

| | |
|---|---|
| Aksjekapital | 626 000 |
| **SUM AKSJEKAPITAL** | **626 000** |

Fordelt 626 á kr 1 000.
Styremedlemmer som også er aksjonærer, eier aksjer på lik linje med øvrige aksjonærer.

**NOTE 17**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| Sparebank 1 Østlandet | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,65 %. Løpetiden er 25 år. | | |
| Opprinnelig 2019 **(2220)** | -3 650 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 532 468 | |
| Nedbetalt i år | 83 541 | |
| | | -3 033 991 |
| Sparebank 1 Østlandet | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,65 %. Løpetiden er 25 år. | | |
| Opprinnelig 2019 **(2221)** | -5 600 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 824 553 | |
| Nedbetalt i år | 127 969 | |
| | | -4 647 478 |
| Sparebank 1 Østlandet | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,65 %. Løpetiden er 25 år. | | |
| Opprinnelig 2022 **(2222)** | -8 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 426 933 | |
| Nedbetalt i år | 162 919 | |
| | | -7 410 148 |
| Sparebank 1 Østlandet | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,65 %. Løpetiden er 25 år. | | |
| Opprinnelig 2012 **(2223)** | -8 800 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 4 312 000 | |
| Nedbetalt i år | 352 000 | |
| | | -4 136 000 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-19 227 617** |

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

| | |
|---|---|
| Pantelån | 19 227 617 |
| **TOTALT** | **19 227 617** |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

ALPHA REVISJON AS

Til generalforsamlingen i AS Kontorfunktionærenes Forenings Byggeselskap

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Kontorfunktionærenes Forenings Byggeselskap som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll 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 borettslagets 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.



Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21, 0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 20.02.2026

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
20.02.2026

# Elektronisk signatur

***Signert av***

***Skogly, Roger***

*(Identitet bekreftet med BankID (NO))*




***Dato og tid*** *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

*20.02.2026 10:21:18*

***Signaturmetode***

*BankID (NO)*

**Valgkomiteens innstiling til generalforsamlingen AS.KFB 2026**

Valgkomiteen har gjennomført samtaler med sittende styremedlemmer og aktuelle kandidater, og legger med dette frem sin samlede innstilling til styresammensetning for kommende periode.

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen velger følgende styre:

Styremedlemmer (ikke på valg)

- Lars Tafjord
- Åse Munthe Erga Sandvik

Styremedlemmer (gjenvalg 1 år)

- Steinar Hunnestad

Styremedlemmer (velges for 2 år)

- Reidar Kilijan Maliks
- Nina Serdarevic
- Mari Gjengedal Bakken
- Sandy Semerak Schrøder

Valgkomiteen anbefaler generalforsamlingen å vedta innstillingen samlet

Oslo 01.mars 2026

**Valgkomiteen**

Marianne Isaksen

Helle Hagness

Christian Dahll

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 16.03.26
**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.

# Protokoll til årsmøte 2026 for AS KONTORFUNKTIONÆRENES FORENINGS BYGGESELSKAP

**Organisasjonsnummer:** 921119887
Møtet ble avholdt 16. mars kl. 18:15, Døvekirken, Fagerborggata 12.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Godkjenning av innkalling

**Forslag til vedtak:**
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

## 2. Opplysning om antall møtte aksjonærer og godkjenning av fullmakter

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter. Listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede. Generalforsamlingen skal opplyses om antall fremmøtte aksjonærer, herav representert med fullmektige, og antall aksjer de totalt representerer.

**Forslag til vedtak:**
Det foreslås å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt. 26 personer tilstede. 2 fullmakter. Antall aksjer representert: 188, hvorav 12 med fullmakt**

## 3. Valg av møteleder

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

**Forslag til vedtak:**
Lars Tafjord er valgt.

✓ **Vedtatt.**

## 4. Valg av protokollfører

**Forslag til vedtak:**
Representant fra forretningsfører OBOS foreslås valgt.

✓ **Vedtatt.**

## 5. Valg av protokollvitner

Det er krav om at minst én aksjonær må signere protokollen.

**Styrets innstilling**

Styret innstiller på at to aksjonærer velges i møtet.

**Forslag til vedtak:**

✓ **Vedtatt. Som protokollvitner velges Marianne Isaksen og Edvard Torjesen Skramstad**

## 6. Godkjenning av dagsorden

**Forslag til vedtak:**
Dagsorden godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

## 7. Gjennomgang av styrets årsberetning

Styrets årsberetning er vedlagt.

**Forslag til vedtak:**
Årsberetningen tas til etterretning med de ev. kommentarer og spørsmål generalforsamlingen har hatt

✓ **Vedtatt.**

## 8. Gjennomgang og behandling av årsregnskap 2025 med revisors beretning

Årsregnskap og revisors beretning er vedlagt.

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**
Årsregnskapet med revisors beretning godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

## 9. Fastsettelse av forretningsførers og revisors honorar

AS KFB har gjeldende avtaler med både forretningsfører og revisor. Avtalene fastsetter honorarene til ca kr 171 000 og 17 000 henholdsvis. I henhold til vedtektenes §9 skal disse honorarene formelt godkjennes av generalforsamlingen.

**Forslag til vedtak:**
Forretningsførers og revisors honorarer foreslås godkjent etter regning.

✓ **Vedtatt.**

## 10. Fastsettelse av styrehonorar for 2025

**Forslag til vedtak:**
Samlet styrehonorar foreslås godkjent med kr 140 000.

✓ **Vedtatt.**

## 11. Vedtektsendring: Ny bestemmelse om refusjon av egenandel

I skadetilfeller hvor forsikringsselskapet (p.t. Gjensidige) aksepterer at det foreligger forsikringsdekning, vil KFB alltid måtte betale en egenandel. Egenandel kan kreves tilbake av aksjonær når skaden(e) er forsårsaket med vilje eller som følge av uaktsomhet av aksjonæren. Dette kan være aktuelt når skaden(e) er forårsaket av aksjonærens mangelfulle vedlikehold.

Det anbefales av jurister at slik plikt til å refundere egenandelen fremkommer av vedtektene.

**Forslag til vedtak:**
Følgende tas inn i vedtektene som ny §9: "Hvis bygningsforsikringen til Selskapet benyttes, kan styret pålegge aksjonær å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor aksjonærs ansvar." De eksisterende påfølgende paragrafene omnummeres fortløpende.

✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

## 12. Innkommet forslag: Vedtektsendring om styrets fullmakt

Fremmet av: Henrik M. Christensen

Styret forvalter, for de aller flestes del, vår mest verdifulle eiendom: Vår bolig. I dag har styret nærmest ingen begrensninger for hva de kan vedta, og jeg mener dette er en unødvendig stor fullmakt. Det finnes mange saker der det ikke finnes et objektivt riktig svar, og da bør flertallet av aksjonærene bestemme. Det er sjelden noe problem å vente til neste generalforsamling i slike saker, og i de få tilfellene man ikke kan vente, kan det innkalles til ekstraordinær generalforsamling.

**Styrets innstilling**
Styret mener forholdet mellom generalforsamling og styret i boligaksjeselskapet både er hensiktsmessig og godt nok regulert gjennom lovene som gjelder samt eksisterende vedtekter.

Styret er nærmest til å beslutte nødvendig vedlikehold og har det overordnede ansvaret for bygningsmassen og fellesareal på eiendommen, trær inklusive. Hvis generalforsamlingen skulle blokkere nødvendig vedlikehold, og binde styret til ikke å igangsette dette, vil det være svært uheldig.

Hvis det er et reelt vedlikeholdsbehov, må styret kunne igangsette nødvendige tiltak uten generalforsamlingsbehandling. Styret må dermed også ha formell kompetanse til å gjøre nødvendige låneopptak til nødvendige tiltak. Styret er da også avhengig av å kunne justere opp felleskostnadsnivået slik at selskapets inntekter kan dekke selskapets kostnader. En kostnadsøkning på eksempelvis 10 % eller mer må nødvendigvis kompenseres for med en tilsvarende inntektsøkning.

Kjøp og salg av fast eiendom kan likevel være en presisering som kan tas inn i vedtektene hvis generalforsamlingen ønsker det.

Forslaget innebærer introduksjon av nye skjønnsmessige begreper i vedtektene noe styret mener er uhensiktsmessig. Vedtektene må bruke de samme begrepene som i lovtekst for øvrig.

**Styret innstiller på å vedta forslag 2.**

✗ **Ikke vedtatt. Det ble stemt om det i skulle gjøres endring i vedtektene eller ikke, og dersom det ble flertall for det, så ville man stemme over de to forlagene til endringer.**

**I stemmegivning for om det skulle gjøres endringer i vedtektene stemte 22 aksjer for. Forslaget falt.**

Dokument-ID 09222115557572834974 Signert LT, MI, ETS

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Styret skal styre etter aksjonærenes ønsker, og i saker der det er usikkert hva aksjonærene mener, bør beslutningen overlates til generalforsamlingen når konsekvensen ellers kan være store irreversible endringer. Følgende saker skal alltid avgjøres av generalforsamlingen: 1. Kjøp og salg av fast eiendom. 2. Igangsetting av prosjekter med en samlet kostnadsramme på over en fjerdedel av husleieinntektene samme år. 3. Låneopptak på over en fjerdedel av husleieinntektene samme år. 4. Økning av husleien på over 10% fra foregående år. 5. Felling av trær på over 6 meters høyde på selskapets eiendom.
>
> Forslag til vedtak 2:
> Følgende tas inn som ny paragraf §9 eller §10 avhengig av utfallet i sak 11: "Generalforsamling skal gi sin godkjennelse til kjøp eller salg av fast eiendom." De eksisterende påfølgende paragrafene omnummeres fortløpende.

## 13. Innkommet forslag: Tilgjengeliggjøring av styrereferater

Fremmet av: Henrik M. Christensen

En forutsetning for medvirkning i selskapsdriften, er at vi alle er informert om hva som foregår i styret. Vi får noe informasjon i dag gjennom året og på generalforsamlingen, men styrereferatene er de mest sentrale kildene for slik informasjon og burde være tilgjengelig for alle aksjonærer (ikke bare de som sitter i styret). Innsyn i styrereferatene vil også gi informasjon om hva de ulike styremedlemmene bidrar med og stemmer i ulike saker, noe som kan være nyttig når man skal ta stilling til valg av styremedlemmer på generalforsamlingen.

**Styrets innstilling**
Styret mener at styret er lett å komme i kontakt med, på Vibbo, på e-post, med tekstmeldinger eller på telefon. Styret informerer på Vibbo om saker som er relevante for alle aksjonærer og beboere, delvis med nyhetsoppslag, delvis som faste temaer. Styret ser dette arbeidet som kontinuerlig og forsøker stadig å forbedre det.

Styret mener også at aksjonærene får den informasjonen de har lovmessig krav på med de rutinene styret, forretningsfører og revisor følger. Eksempelvis er generalforsamlingsprotokoll, årsregnskap og årsberetning tilgjengelig på Vibbo.

Styret har rådført seg med  advokat om dette. Advokaten bekrefter styrets syn og forståelse av loven. Styrereferater/-protokoller er interne arbeidsdokumenter som aksjonærer/eiere ikke har innsynsrett i.

Styrets innstiller på å **ikke** vedta forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. 6 aksjer stemte for. Forslaget falt.**

## 14. Innkommet forslag: Oppgangsrepresentanter og evt. oppgangsmøter

Fremmet av: Henrik M. Christensen

Jeg mener at avstanden mellom aksjonær og styret ofte kan føles ganske stor i denne gården. Med en representant og et mulig samlingspunkt på lavere nivå, nemlig oppgangene, tror jeg man kan oppnå mange fordeler:

- det kan effektivisere kommunikasjonen mellom styret og aksjonærene ved at oppgangsrepresentantene samler innspill fra flere beboere

- det blir enklere for hver beboer å ta opp saker når man først tar det opp på et lavere nivå

- styret kan kommunisere til beboerne gjennom oppgangsrepresentanten

- man blir bedre kjent med sine nærmeste naboer og får dermed bedre tilhørighet til gården

- oppgangsrepresentantene vil være opplagte kandidater til styret når styret trenger flere medlemmer

**Styrets innstilling**
Styret er lett tilgjengelig, både på Vibbo, på e-post og direkte på telefon til hvert enkelt styremedlem. Styret ser ikke hva forslaget løser og ser det som en unødvendig byråkratisering. Det er videre uklart hvordan 12 ulike representanter skulle være i dialog med styret.

Ut over det som er lovpålagt og ikke i strid med loven, kan generalforsamlingen sette rammer for styrets arbeid. I løpet av en styreperiode er det så styret selv som må velge sin arbeidsform og sine prioriteringer innenfor rammene som er gitt, ikke enkeltbeboere eller ev. oppgangsrepresentanter. Styret ønsker og jobber for å svare på henvendelser innen rimelig tid, men kan ikke akseptere en konkret frist som vil kunne komme i konflikt med pågående arbeid.

Styret innstiller på å **ikke** vedta forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Ingen stemmer for - forslaget falt.**

## 15. Innkommet forslag: Vibbo vs den forrige nettsiden

Fremmet av: Henrik M. Christensen

Jeg syns den forrige nettsiden var mye bedre enn Vibbo. Den var mer oversiktlig (hierarkisk) og penere. Den gamle nettsiden inneholdt også mer informasjon og man trengte ikke bry som om innlogging for å få tilgang.

**Styrets innstilling**
Styret mener det er riktig og hensiktsmessig å fortsette å bruke dagens løsning med Vibbo. Det er en tjeneste og plattform hvor det er rimelig lett å informere fortløpende, til alle eller til noen utvalgte, f.eks. til beboere i bare to oppganger. Dette kan kombineres med varsling på e-post og/eller med tekstmeldinger. Videre er det ikke all informasjon som skal eller bør være tilgjengelig for offentligheten og en tjeneste som krever innlogging er derfor ønskelig. I Vibbo er det inkludert meldingstjenester som kan benyttes internt i styret og mellom beboere og styret. Disse tre mulighetene var ikke tilgjengelig i den forrige løsningen.

Den forrige løsningen krevde mer vedlikehold av styret selv. Vibbo forvaltes av OBOS som også innebærer at Vibbo er koblet med de som til enhver tid bor i gården og/eller er aksjonærer. Styret kan konsentrere seg om innholdet.

Styret innstiller på å **ikke** vedta forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Ingen stemmer for - forslaget falt**

## 16. Valg av styremedlemmer

Styret består av 7 faste medlemmer.

Se vedlagt valgkomiteens innstilling lengst bak i innkallingen.

**Styremedlem for 1 år (1 år)**

Følgende ble valgt:
Steinar Hunnestad

Følgende stilte til valg:
Steinar Hunnestad

**Styremedlem for 2 år (2 år)**

Følgende ble valgt:
Mari Gjengedal Bakken
Reidar Kilijan Maliks
Sandy Semerak Schrøder
Nina Serdarevic

Følgende stilte til valg:
Mari Gjengedal Bakken
Reidar Kilijan Maliks
Sandy Semerak Schrøder
Nina Serdarevic

## 17. Valg av valgkomité

Valgkomitéens mål er å fremlegge et forslag til et nytt styre ved neste års generalforsamling. Det foreslås å velge 2 eller 3 medlemmer til komitéen blant aksjonærene i KFB. (Erfaring tilsier at bare 1 medlem ikke er hensiktsmessig.)

**Forslag til vedtak:**
Mille Mee Herstad og Tarjei Langseth Rysstad valgt ved akklamasjon

✓ **Vedtatt.**

VEDTEKTER

for

AS KONTORFUNKTIONÆRENIES FORENINGS BYGGESELSKAP

(revidert 08.05.2024, sist revidert 16.03.2026)

§ 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 Hvis bygningsforsikringen til Selskapet benyttes, kan styret pålegge aksjonær å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor aksjonærs ansvar.

§ 10 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.

§ 11 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.

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

§ 13 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.

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

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

§ 16 For øvrig gjelder aksjelovens bestemmelser.

# 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

Oslo

# S-2255

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

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

**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, 20483, 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)**

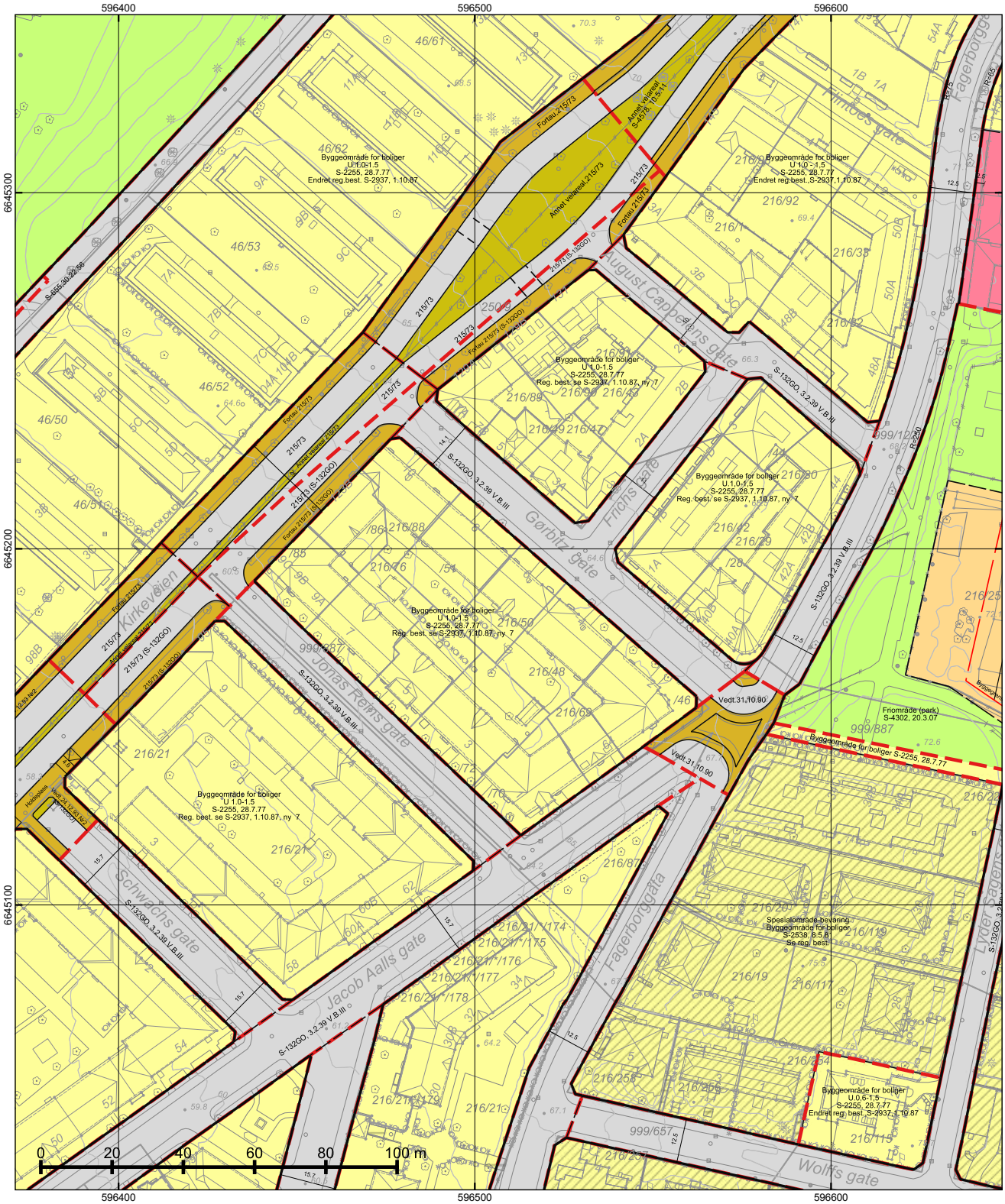
**FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

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.***




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

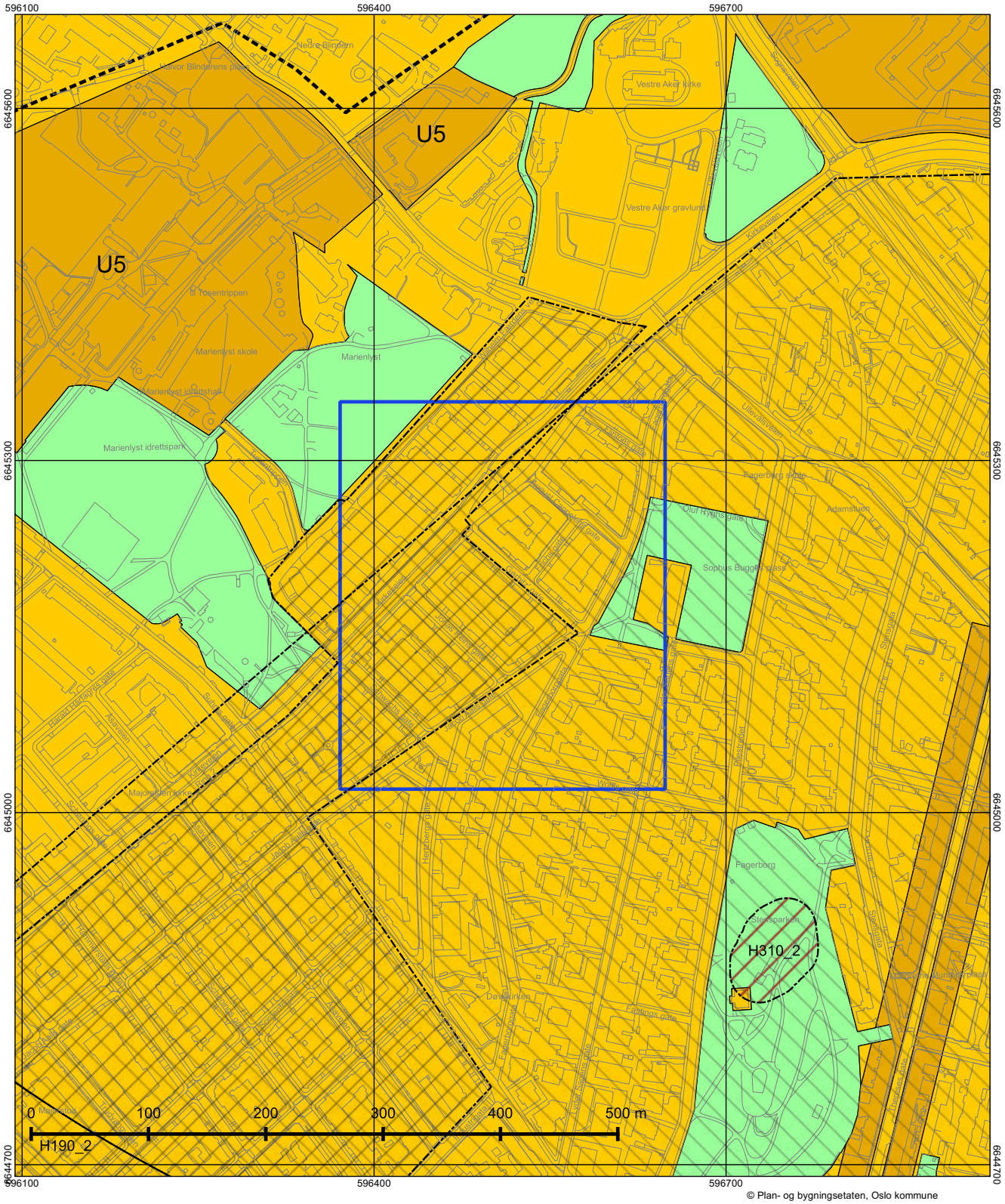
PlottID/Best.nr: 160074/ 86535979
Deres ref.:
Adresse: GØRBITZ GATE 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/50

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160074/86535979
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan



# Plan- og bygningsetaten

Dato: 01.07.2026
Kunde: Ferdigattest DA
Laget for: post@ferdigattest.net
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535979
Deres ref: 210216

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 216, BNR. 50.

Vi viser til bestilling av 30.06.2026 for eiendom gnr. 216, bnr. 50.

**GNR. 216 BNR. 50**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 31.10.1922.

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

**482 m².**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.


## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

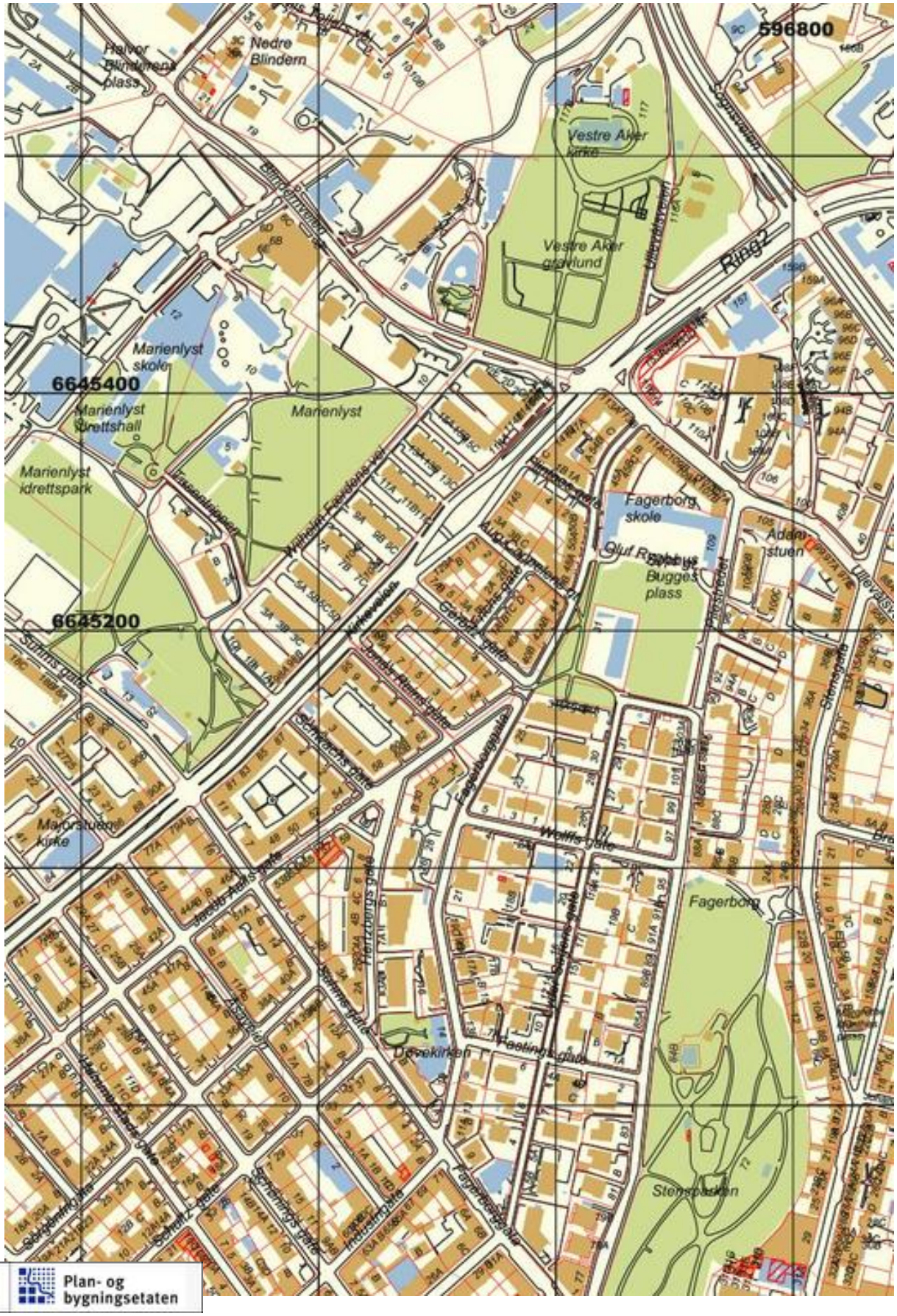
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

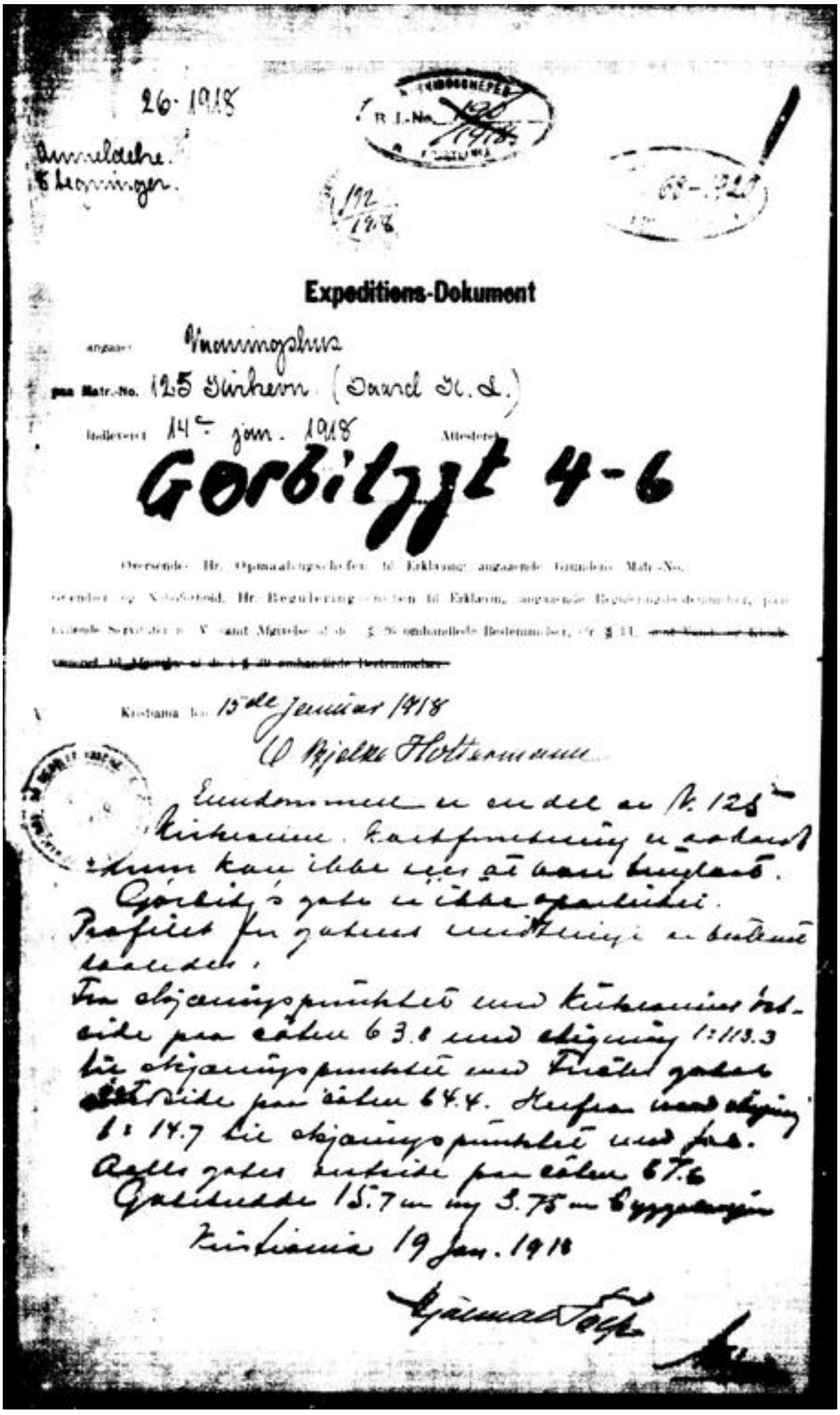
Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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




Plan- og bygningsetaten


596800
6645400
6645200
Halvor Blindtarmens plass
Nedre Blindern
Vestre Aker kirke
Vestre Aker gravlund
Ring2
Marienlyst skole
Marienlyst
Marienlyst idrettshall
Marienlyst idrettspark
Fagerborg skole
Adam Stuen
Bugges plass
Sohlbergs plass
Majorstuen kirke
Fagerborg
Dovekirken
Stensparken
Plan- og bygningsetaten



26. 1918

Anmeldelse.
Klæringen.

R. I. No. 126 1918

192 1918

68-927

**Expeditions-Dokument**

angaaende Anmeldelse

paa Matr.-No. 125 Sinhern (Sand St. d.)

Indleveret 14de jan. 1918 Afsendt

Gorbitzzt 4-6

Oversendes Hr. Opmaalingsbefaren til Erklæring angaaende foranstaaende Matr.-No.

foranlediget ved Andragende af Hr. Reguleringsbestyrer til Erklæring angaaende Reguleringsforholdene paa

foranstaaende Separation af Parcel Matrikelnr. jfr. § 11. ~~med Hensyn til Bestemmelserne~~

~~i Lovens § 24 til omhandlede Bestemmelser~~

Kristiania d. 15de januar 1918

C. Bjelke Hottenmann

Undommen er enddel av P. 125 Kirkeaune. Karlpmaling er godkjent idum kan ikke sees at vare bygsel. Gårdiy's gate er ikke opmaalet. Profilet for gatens midtlinje er bestemt saaledes.

Fra skjæringspunktet med kirkeaunes høide paa cirka 63.0 med skjæring 1:113.3 til skjæringspunktet med Fredel gates høide paa cirka 64.4. Herfra med skjæring 1:14.7 til skjæringspunktet med fors. Aalls gates høide paa cirka 67.6

Gatebredde 15.7 m og 3.75 m byggegrænse

Kristiania 19 jan. 1918

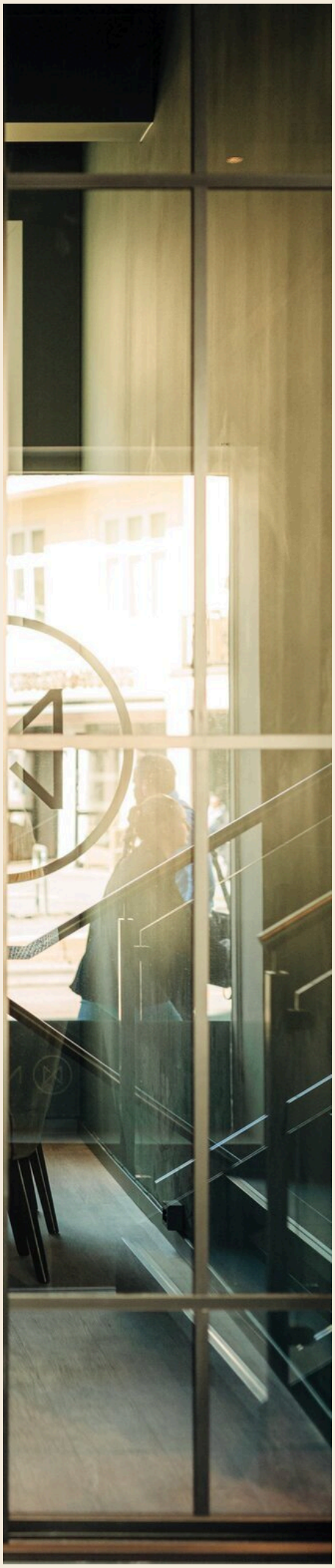
Gjæmaatsch

Velkommen til

# Nordvik Majorstuen

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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad 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.



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
**950 41 364**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

**1. Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

**8. Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

**10. Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

**13. Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. Postkasse** medfølger.

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

**16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. Brannstige, branntau,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

**1. Mindre stress**
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

**2. Du blir prioritert**
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

**3. Enkel søknad**
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

**Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.**

**Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.**

**Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.**

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0257/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gørbitz' gate 6 0360 OSLO
Matrikkel: Gnr 216, bnr 50 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:




**Martin Ruud**

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
m.ruud@nordvikbolig.no
414 08 858





**Julie Johansen Holen**

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Nordvik Majorstuen
j.holen@nordvikbolig.no
467 61 619


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