

Tilstandsrapport

Aksjeleilighet

Gørbitz gate 10
0360 OSLO
Gnr./Bnr.: 216/88
Oslo kommune

Rapportdato: 09.04.2026
Befaringsdato: 19.03.2026
Referansenummer: 15080495

Areal

Leilighet
Bruksareal: 126 m² (BRA-i: 103 m²)

Totalt bruksareal: 126 m² (BRA-i: 103 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:



Magnus Slåtsveen



91732106

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggssbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggssbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøymed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøymed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	19.03.2026
Referansenummer	15080495
Meglerforetakets oppdragsnummer	17-26-0113
Hjemmelshaver/selger	Henrik Malgaard Christensen
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Slåtsveen
Tilstede på befaringen	Henrik Malgaard Christensen
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	2 °C
Rapportdato	09.04.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Aksjeleilighet
Gate/vei adresse	Gørbitz gate 10
Postnummer/sted	0360 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	216/88
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1922		

Tomtebeskrivelse

Aksjeleilighet beliggende i bydel St.Hanshaugen, Oslo kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet asfaltert adkomst, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1922. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av synlig murverk og murpuss. Etasjeskiller vurderes og være av tre. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Profilert entrédør med glassfelt. Vinduer og balkongdør med karm/ramme av tre (fra byggeår i følge eiers opplysninger). Boligen ventileres med naturlig ventilasjon.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), ildsted plassert i stue.

Boligen inneholder

2. etasje: Entré, gang, kjøkken, stue, spisestue, toalettrom, soverom, rom benyttet som soverom, badrom og kott.Adkomst til balkong fra stue.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom		Vannrør	9	
		Ventilasjon	9	
Kjøkken		Overflate gulv	10	
		Ventilasjon	10	
Toalettrom		Vannrør	10	
		Ventilasjon	10	
Tekniske anlegg		Fordelerskap og fordelerstammer	10	
Andre rom		Overflate vegg	11	
		Overflate gulv	11	
		Innerdører	11	
		Ventilasjon	11	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)		2.etasje	11	
Skadedyr og fuktkrevende insekter		Sølvkre	11	
		Annet	11	
Yttervegger inkl. fasader		Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende	12	
Vinduer og ytterdører		Ytterdører og omramming	12	
		Vinduer og omramming	12	Kr 10 000 - 50 000

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller		11		11	
		Kjellerbod.			
2.etasje	103			103	2
	Entré, gang, kjøkken, stue, spisestue, toalettrom, soverom, rom benyttet som soverom, baderom og kott.				Balkong.
Loftetasje		12		12	
		Loftsbod.			
SUM	103	23		126	2
Total bruksareal: 126 m²					

Kommentar til arealmålingen

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 11 m2 (BRA-e).

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 14 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 12 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 2 m2.

Utgang fra stue til balkong på 2 m2 (TBA).

Takhøyder er på tilfeldige plasser oppmålt til ca. 2,98 meter i kjøkken og gang. 3,08 meter i toalettrom. 2,77 meter i baderom. 2,96 meter i spisestue, entré, gang, rom benyttet som soverom og soverom 2. 2,94 meter i stue.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 23.03.2026.
Godkjent plantegning	Fremlagt plantegning datert år 1921.
Godkjent fasadetegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent snittegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Fremlagt erklæring om renovasjon av badrom datert 27.01.2014.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Fremlagt FDV dokumentasjon vedrørende rørfornyng.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt samsvarserklæring gjeldene rehab bad, kjøkken og rom benyttet som soverom. For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».

Rapport

Våtrom - Baderom

Baderom fra 2013/2014 (i følge eiers opplysninger). Flislagt gulv med varme. Flislagte og malte vegger. Himling i malt flate. Vegghengt servantskap i glatt utførelse. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil og belysning over servant. Dusjsone med innfellbare dører i glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Naturlig avtrekksventil på vegg. Varmtvannsbereder på ca. 100 liter fra 2012 er plassert i baderomsinnredning. Vannrør av typen rør-i-rør og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Opplegg for vaskemaskin.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning
	TG 1	Overflater vegger Det er registrert hullyd i enkelte veggfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	TG 2	Vannrør Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
		Ventilasjon Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.
	TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Tettesjiktets tilslutning til sluk -
Sluk

Kjøkken

Gulvflater belagt med gulvbord av tre samt fliser. Vegger med panel. Himling med panel. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av tre. Nedfelt oppvaskum med ett-greps armatur. Fliser på vegg over deler av kjøkkenbenk. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over benkeplate. Integrerte hvitevarer: Nedfelt induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap med fryser. Vegghengt ventilator med kullfilter. Varmtvannsbereder på ca. 28 liter fra 2016 er plassert i Kjøkkeninnredning. Vannrør av forkrommede rør og plast. Synlige avløpsrør av plast. Kjøkkenet har komfyrvakt og lekkasjestopper.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Innredning
	TG 1	Ventilator Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.
	TG 2	Overflate gulv Synlige deler av gulvets overflatemateriale har stedvis åpninger/gliper i skjøter og overganger samt merker/hakk. Konsekvensen er at fuktighet, for eksempel fra rengjøring, lettere trenger inn i gulvmaterialet og forårsaker misfarging og lignende fuktskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring eller utskifting der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
		Ventilasjon Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig grunnet manglende tilluftsventiler/avtrekksventil. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilerings ved åpning av vinduer.

Toalettrom

Flislagt gulv og vegger i malte flater. Himling i malt flate. Frittstående toalett. Naturlig avtrekksventil på vegg. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av støpejern.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Sanitærutstyr og innredning
	TG 1	Avløpsrør Ifølge huseier er det utført innvendig rehabilitering (rørfornyelse) av avløpsledninger. Rørfornyelse av avløpsrør er en metode der eksisterende rør rehabiliteres fra innsiden uten å måtte fjerne de gamle rørene. Ifølge informasjon fra huseier er dette utført i 2019.
	TG 2	Vannrør Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
		Ventilasjon Det vurderes at det ikke er tilstrekkelige åpninger/luftespalter mellom rom for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømning, noe som er et viktig prinsipp for ventilasjon av boliger. Konsekvens er at ventilasjon kan svekkes, noe som kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring kan iverksettes hvis dette vurderes som nødvendig.

Tekniske anlegg

Vannrør av typen rør-i-rør, forkrommede rør, plast og kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Stoppekraner er plassert på badetrom og kjøkken. Fordelerstammer for rør-i-rør er plassert i himling på badetrom. Varmtvannsbereder på ca. 100 liter fra 2012 er plassert på badetrom. Varmtvannsbereder på ca. 28 liter fra 2016 er plassert i Kjøkkeninnredning. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Innvendig stoppekran
	TG 2	Fordelerskap og fordelersstammer Fordelerstammer for rør-i-rør er plassert i himling på badetrom uten sikker avrenning til sluk. Konsekvens er at ved en eventuelle lekkasje vil dette kunne føre til følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	TGIU	Innvendig stakeluke Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakelukepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakelukepunkter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med gulvbord av tre samt vegg-til-vegg teppe i soverom 1. Vegger i malte flater og panel. Himlinger i malte flater. Profilerte innerdører.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling	
 TG 2	Overflate vegg	Veggflater bærer preg av aldersrelatert slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.
	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale har stedvis åpninger/gliper i skjøter og overganger samt merker/hakk. Konsekvensen er at fuktighet, for eksempel fra rengjøring, lettere trenger inn i gulvmaterialet og forårsaker misfarging og lignende fuktskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring eller utskifting der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	Innerdører	Skyvedører på spisestue/stue kommer i kontakt med karmen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Justering av dør/karm eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig grunnet manglende tilluftsventiler. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventiler ved åpning av vinduer bør påregnes.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Vedovn i stue. Skorstein fra byggeår (skorstein ble rehabilitert i 2012 i følge eiers opplysninger). Skorstein av teglstein.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder	
 TG 1	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller vurderes og være av tre. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger. Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.

 TG 2	2.etasje	På spisestue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 16 mm. På soverom 1er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 16 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvis vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.
--	----------	--

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Selger informerer om at det er gjort observasjoner av skadedyr eller andre typer dyr/insekter som erfaringsmessig kan virke sjenerende. Observasjoner, redegjørelser for årsak, konsekvens og foreslåtte tiltak er samlet under dette sjekkpunktet. Følgende observasjoner er registrert:

 TG 2	Sølvkre	Huseier opplyser om observasjoner av sølvkre på bad og toalettrom. Det er ikke kjent om forholdet er aktivt, eller ikke. Konsekvens er at selv om sølvkre i utgangspunktet ikke fører til nevneverdige bygningsmessige skader, trives insektene i fuktige miljøer, noe som gjør at forholdet kan tyde på fuktproblemer. En fagkyndig med spesialkompetanse bør kartlegge og vurdere om angrepet er aktivt, samt kartlegge omfang, årsak og om tiltak skulle være nødvendige.
	Annet	Huseier opplyser om observasjoner av Brun Pelsbille/Majorstu-billen i vinduskarmer. Brun pelsbille kan gjøre skader på skinn og tekstiler. En fagkyndig med spesialkompetanse bør kartlegge og vurdere om angrepet er aktivt, samt kartlegge omfang og hvilke tiltak som eventuelle er nødvendige.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk. Utvendige fasader av synlig murverk og murpuss.

 TG 2	Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende	Avskalling av maling/murpuss observeres stedvis i overflaten. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er blant annet at forholdet kan medføre økt fuktbelastning i konstruksjonen. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra vinduer, med den begrensing dette innebærer.
--	--	--

Vinduer og ytterdører

Profilert entrédør med glassfelt. Vinduer og balkongdør med karmer/ramme av tre (fra byggeår i følge eiers opplysninger).

 TG 2	Ytterdører og omramming	Balkongdør viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.
 TG 3	Vinduer og omramming	TG2 gjelder: Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking. TG3 gjelder: Det er registrert ett sprukket glass samt selger informerer om at det i tillegg lekker vann inn fra vinduet i kjøkken. Konsekvens er fare for fuktskader i tilliggende konstruksjoner. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 2 m2. Balkong i betongkonstruksjoner. Rekkverk av metall. Gulvoverflater av synlig betong.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	
 TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, siden de kun er synlige fra andre boenheter. Tilstanden lot seg derfor ikke kontrollere.
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Ukjent

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Eier opplyser at det er utført arbeider på det elektriske anlegget av ufaglærte eller personer uten nødvendige godkjenninger for å kunne gjøre arbeider på faste elektriske installasjoner. Det er utført arbeider på dimmere i spisestue og soverom. Konsekvens er at forholdet øker sannsynligheten for feil og mangler på anlegget, noe som i verste fall kan føre til brann- og/eller støtfare. Det gjøres oppmerksom på at slike arbeider er ulovlig. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget blant annet sikringsskap. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré.

Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Eier opplyser at det er utført arbeider på det elektriske anlegget av ufaglærte eller personer uten nødvendige godkjenninger for å kunne gjøre arbeider på faste elektriske installasjoner. Konsekvens er at ufagmessige arbeider øker sannsynligheten for feil og mangler på anlegget, noe som i verste fall kan føre til brann- og/eller støtfare. Det gjøres oppmerksom på at slike arbeider er ulovlig. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige. Se opplysning under spørsmål til eier.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

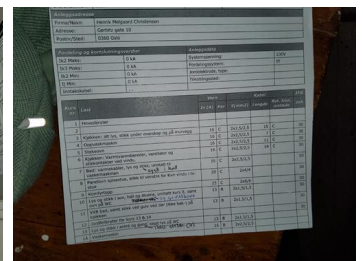
Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygnings sakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Det er registrert avvik mellom fremlagte byggetegninger og dagens bruk av arealer i stue. Dette gjelder etablering av rom benyttet som soverom. Det gjøres oppmerksom på at rommet har begrenset størrelse med tanke på tiltenkt funksjon. Rommet er målt til 3 m². I tillegg har rommet begrenset lysinnslipp da det kun er vindu mellom rommet og stue, i tillegg til begrenset ventilasjon.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Ja. Det er i utgangspunktet registrert forhold som tyder på ulovlighet mht etablering av soverom. Det er uklart hvilke konsekvenser dette kan ha, men det kan bli nødvendig å tilbakeføre planløsningen, eventuelt gjøre endringer dersom arealet skal benyttes som soverom. Det bør derfor gjøres ytterligere undersøkelser for å få en fullstendig oversikt over forholdet, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggt tekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggt teknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Entrédøren er plassert mellom to brannceller, og det stilles derfor krav til visse branntekniske egenskaper. Det vurderes at entrédørens branntekniske egenskaper ikke oppfyller kravene på befaringstidspunktet. Branntekniske vurderinger i denne rapporten gjøres opp mot kravene som var gjeldende på befaringstidspunktet, men kravene ikke nødvendigvis har tilbakevirkende kraft.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet kontroll og kartlegging av branntekniske forhold som gjelder for boligen. Bare en slik tilleggsundersøkelse av fagpersoner med brannfaglig spesialkompetanse kan gi en full oversikt over forholdene og avdekke om det er behov for tiltak.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gass tetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Basert på en skjønnsvurdering av boligens plassering vurderes ikke faren for nettopp dette å være overveiende sannsynlig.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 91732106

Egenerklæring

Gørbitz' gate 10, 0360 OSLO

14 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Gørbitz' gate 10

Postadresse

Gørbitz' gate 10

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2014

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd her siden 2004. Familien min har bodd her siden 1922

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Christensen, Henrik Melgaard

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nye gulvfliser på toalettet

2.1.2 Årstall

2019

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Flislegging. Jeg antar at flisleggeren var faglært

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Norsk bygg og anlegg AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Totalrehabilitering av bad

2.2.2 Årstall

2014

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alt. Membran, sluk, fliser, el, rør

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Alfa Craft AS, Alfa Olis Gass & VVS AS, Westheim AS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Alle vinduene til leiligheten er pusset opp, bortsett fra en håndfull som sitter fast. Et slikt vindu på kjøkkenet kan slippe inn litt vann mellom yttervindu og innervindu når det regner mye og det spruter fra balkongrekkverket utenfor. Feilen er meldt fra til styret og vinduet skal rehabiliteres etter hvert.



4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Vindusrehabilitering

4.1.2 Årstall

2019

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alle løse vinduer i leiligheten er blitt totalrehabilitert og malt med linoljemaling. Styret har hatt en del reklamasjonssaker på dette arbeidet, og det er mulig at noe må gjøres på nytt her også, men neppe i nærmeste fremtid. Da er nok heller de fastmonterte vinduene og rammene rundt vinduene høyere prioritert.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tømrermester Kjetil Eriksen AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Min erfaring med kjelleren i Gørbitz' gate 10, er at den er normalt fuktig/tørr for en kjeller i denne type bygg. Det går fint å lagre ved der, men ikke tøy. Det har imidlertid vært noen større problemer i gårdene nedenfor (særlig Jonas Reins gate 9).

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Som sagt, jeg tror kjelleren er normalt tørr/fuktig. Om sommeren kan det komme vann på gulvet noen steder pga kondens på vannrør.

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



- 10.1.1 **Navn på arbeid**
Sovalkove
- 10.1.2 **Årstall**
2020
- 10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Lys og stikk til sovalkove, og noe i tv-stue
- 10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Lillestrøm Elektro AS
- 10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei
- 10.2.1 **Navn på arbeid**
Kjøkkenet
- 10.2.2 **Årstall**
2017
- 10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Alt elektrisk til kjøkkenet etter oppussingen
- 10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
AK Elektro AS
- 10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei
- 10.3.1 **Navn på arbeid**
Bad
- 10.3.2 **Årstall**
2013
- 10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Alt elektrisk på bad ifm oppussing
- 10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Westheim AS
- 10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

Rør

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det pågår visst arbeid med bunnledninger o.l. i Gørbitz' gate 10 og tilstøtende oppganger (om jeg har forstått det riktig)

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Utbedring av soilrør

13.1.2 Årstall

2019

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fornyng av soilrør ved hjelp av strømppe.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Olimb AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Gården har luftkanaler med naturlig avtrekk. En del av disse har lite eller null trekk.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Rens av luftkanaler

16.1.2 Årstall

2021

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rens av kanalene

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Powerclean AS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det er visstnok setningsskader i kjelleren som har ført til behov for å fikse bunnledningene. Ellers ikke noe merkbart i leiligheten

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Pipeløpene i gården ble rehabilitert i 2012 av Solbakken Fyringsservice. Leiligheten fikk da nytt ildsted

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det er tidvis tegn til majorstuebiller i leiligheten. Man finner de primært i vinduskarmer om sommeren. På bad og toalett ser man av og til sølvkre. Siden mai 2026 har vi observert noen få møll i leiligheten og i loftsboden. Anticimex følger opp med feller og kontroller og rapporterer at forekomsten er liten og under kontroll.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det er pågående tiltak mot rotter i gården.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 Navn på arbeid

Sovalkove

24.1.2 Årstall

2020

24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

24.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Sovalkove bygget i et hjørne av tv-stuen med tilgang fra soverom. Dører, vinduer, skapdører og noen karmen er originale deler fra gården

24.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Dimmer på soverom og spisestue er montert av eier

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Boligen selges med boligselgerpakke**

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 36991044

Egenerklæringsskjema

Name

Henrik Melgaard Christensen

Date

2026-09-14

Identification



Henrik Melgaard Christensen



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



Adresse

Gørbitz' gate 10, 0360 OSLO

Dato for energimerking

08.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-278813

Bygningstype

Boligblokker

Bygningsnummer

80526148

Gårdsnummer

216

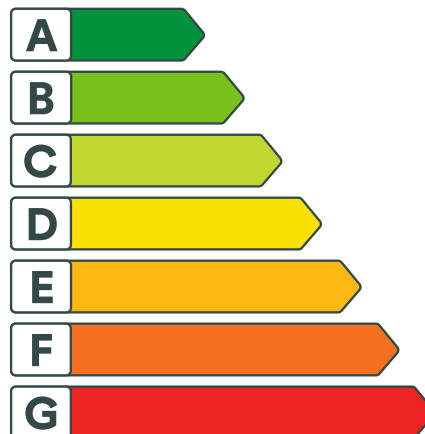
Bruksnummer

88

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0202


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

1922

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

103,0 m²

Oppvarmet bruksareal

103,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

223,30 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

223,30 kWh/m²

Totalt levert pr. år

24 349 kWh



Gørbitz' gate 10, 0360 OSLO



Detaljering

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



Gørbitz' gate 10, 0360 OSLO



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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. Monter 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 persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

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: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 23: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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>

Grünerløkka Eiendomsmegling AS
Schala & Partners Carl Berner v/Johanne Skogseide
Postboks 2030 Grünerløkka, 0505 OSLO
E-post: josk@schalapartners.no

Deres ref.: 17260113 .

Vår ref.: 7832-1-52

Dato: 30.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: As Kontorfunk Forenings Bygges
Organisasjonsnr: 921119887
Aksjonær: Christensen, Henrik Melgaard
Medaksjonær:
Leilighetsnummer: 52
Aksjeboenhetsnummer: 00037
Adresse: Gørbitz' Gate 10, 0360 OSLO
Aksjenummer: 23-28
Gnr. 216
Bnr. 88

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 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 spesifisering, 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:	5,65%
Restsaldo:	2 987 825,00
Innfrielsesdato:	01.07.2044
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	4
IN-avtale:	Nei

Bank:	Sparebank 1 Østlandet
Lånenr.:	18296077549
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,65%

Restsaldo: 4 576 760,00
Innfrielsesdato: 01.07.2044
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
IN-avtale: Nei

Bank: Sparebank 1 Østlandet
Lånenr.: 18298021257
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,65%
Restsaldo: 7 319 934,00
Innfrielsesdato: 01.04.2047
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
IN-avtale: Nei

Bank: Sparebank 1 Østlandet
Lånenr.: 90017834451
Lånetype: Serielån
Rentesats: 5,65%
Restsaldo: 3 960 000,00
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: 4 893,59,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt		703,25 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt		703,25 fra 01.09.2026
Eiendomsskatt		703,25 fra 01.06.2026
TV	411,00	
Felleskostnader	4 380,59	
Eiendomsskatt		703,25 fra 01.05.2026
Internett	102,00	132,00 fra 01.04.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice 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: 1 025,-
Fradragsberettigede kostnader: 10 340,-
Annen formue: 75 774,-
Gjeld: 168 654,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Sparebank 1 Østlandet
Lånenummer:	18295848258
Restsaldo:	26 206,33
Kapitalkostnader:	578,64
IN-avtale:	Nei

Bank:	Sparebank 1 Østlandet
Lånenummer:	18296077549
Restsaldo:	40 141,38
Kapitalkostnader:	885,86

IN-avtale:	Nei
Bank:	Sparebank 1 Østlandet
Lånenummer:	18298021257
Restsaldo:	64 197,95
Kapitalkostnader:	1 311,21
IN-avtale:	Nei
Bank:	Sparebank 1 Østlandet
Lånenummer:	90017834451
Restsaldo:	34 747,92
Kapitalkostnader:	1 274,78
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 165 293,58,-, 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 framgår 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.

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) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7832

AS KONTORFUNKTIONÆRENE FORENINGS BYGGESELSKAP

Velkommen til årsmøte i AS KONTORFUNKTIONÆRENE 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 KONTORFUNKTIONÆRENE 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 godkjenning til kjøp eller salg av fast eiendom." De eksisterende påfølgende paragrafene omnummeres fortløpende.

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.

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

Innkomet 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.)

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 ansettelse.

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 bointerese. Selskapets aksjonærer har boret 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 budsjettet 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 budsjettet 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 regnskyl. 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 budsjettet 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 containere for elavfall og farlig avfall til dugnadene. Dette skyldes dårlig kapasitet hos kommunen, og flere måneders bestillingstid. Det er bestilt slike containere 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 containerne. Det er sendt ut gjentatte påminnelser om at større papp- og papiremballasje fra for eksempel oppussing må leveres på gjenbruksstasjon, og ikke kastes i felles papp-kontainer 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 striegnet 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 innskjærping 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 budsjettet 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 budsjettet 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 fratrasket 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
DRIFTSINNEKTER:					
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 DRIFTSINNEKTER		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
FINANSINNEKTER/-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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKS KONTO

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 INNETEKTER

TBF garantiprovisjon, Sparebanken 1 Østlandet	3 432
Tilskudd energikartlegging, Enova	367 500
SUM ANDRE INNETEKTER	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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. 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	-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

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 rettviseende 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 rettviseende 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 avvirket.

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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Vedlegg 4

Telefon: +47 23 31 07 20

AS Kontorfunktionærenes Forenings Byggeselskap

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 MVA

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)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Vedlegg 4

Telefon: +47 23 31 07 20

AS Kontorfunksjonærenes Forening - Byggeselskap

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 MVA

28 Byggeselskap - Uavhengig revisors beretning 2025_pades (1).pdf

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 innstilling 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 KONTORFUNKTIONÆRENE 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 KONTORFUNKTIONÆRENE 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 forårsaket 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.

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 godkjenning 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.



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 7832

AS KONTORFUNKTIONÆRENE FORENINGS BYGGESELSKAP

Velkommen til generalforsamling i AS KONTORFUNKTIONÆRENE FORENINGS BYGGESELSKAP

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7832>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i AS KONTORFUNKTIONÆRENE FORENINGS BYGGESELSKAP

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteleder Lars Børresen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

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

Innstilling

Styret foreslår Hanna Maria Eng som styremedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hanna Maria Eng

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 16.10.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 19.10.24

Selskapsnummer: 7832 Selskapsnavn: AS KONTORFUNKTIONÆRENE FORENINGS BYGGESELSKAP

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Møteleder Lars Børresen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

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

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Hanna Maria Eng



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for AS KONTORFUNKTIONÆRENE FORENINGS BYGGESELSKAP

Organisasjonsnummer: 921119887

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. november kl. 10:00 til 6. november kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 43.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Camilla Skui fra OBOS er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 30

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Christian Pedersen og Edvard Skramstad er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 30

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 30

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av revisor

I henhold til loven har boligselskap revisjonsplikt, og fastslår at det er generalforsamlingen som velger revisor. Avtalen med boligselskapets nåværende revisor, PwC AS, er i ferd med å utløpe som følge av omorganisering internt i PwC, og det innkalles derfor til ekstraordinær generalforsamling for valg av ny revisor.

Styret har i den forbindelse innhentet tilbud fra flere revisjonsselskaper og anbefaler at borettslaget benytter anledningen til å bytte til **Alpha Revisjon AS**. Selskapet har, i likhet med PwC, et etablert samarbeid med OBOS som sikrer effektivt samarbeid og tilbyr konkurransedyktige betingelser.

Alpha Revisjon AS er kjent for å være effektive i sin revisjonsprosess, noe som gir boligselskapene bedre forutsigbarhet og mer rom for planlegging i forkant av generalforsamlinger.

Foreslått kandidat: **Alpha Revisjon AS**, org.nr. 975800679

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger Alpha Revisjon AS som boligselskapets revisor.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **30**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **13**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

ORDENSREGLER

A/S KONTORFUNKTIONÆRENE 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.

VEDTEKTER

for

AS KONTORFUNKTIONÆRENIENES 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 boret til en bolig i selskapets eiendommer knyttet til aksjeinnehavet.
- § 4 Selskapets aksjekapital er kr 626.000 fordelt på 626 aksjer à 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 godkjenning 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.

21 1918
Anmeldelse.
12. Begynder
1. Indledning

N. D.

1257
1918

Expeditions-Dokument

angaaende Vanningshus

paa Matr.-No. 125 Kirkevej. (Søndst. S. 88. S.)

Indleveret 14^e jan. 1918

Attesteret

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. _____
Grændser og Naboeforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paa-
hvillende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloak-
vesenets, til Afgivelse af de i § 29 omhandlede Bestemmelser _____

Kristiania den 15^{de} januar 1918

O. Njelle Høsten



Eiendommen er en del af N. 125 Kir-
kevej. Kalkulationen er arbejdet
men kan ikke ses at være højst
Kirkens er offentlig gade.

Profilen stiger nu 1:19 fra skæringspunktet
til nu Jonas Reims gade midtvejs fra
ca. 60.0. Gadebreds 26 m

Gadebreds er ikke oparbejdet
Profilen for gaden midtvejs skal være 1:113.3 fra skæringspunktet
til nu Kirkevejens indside fra ca. 63.8
til skæringspunktet med Gades gade
indside fra ca. 64.4. Gadebreds
15.7 m nu 3.75 m bygning

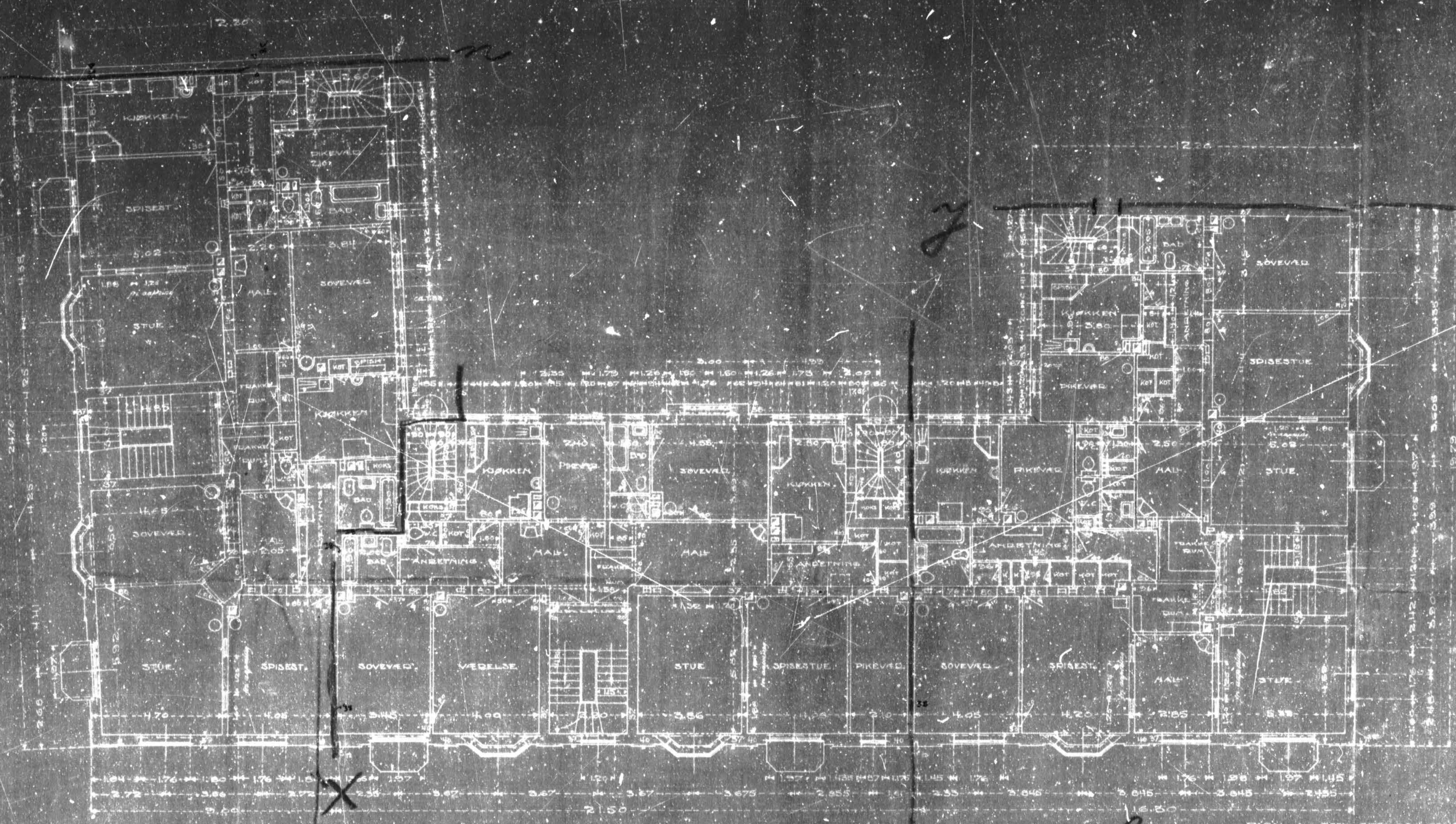
Jonas Reims gade er ikke oparbejdet.
Profilen for gaden midtvejs skal være

FÖRSLAG TIL NYBYG

FÖR

75 KONTORFUNKTIONÆRERNES BYGGESELSKAP

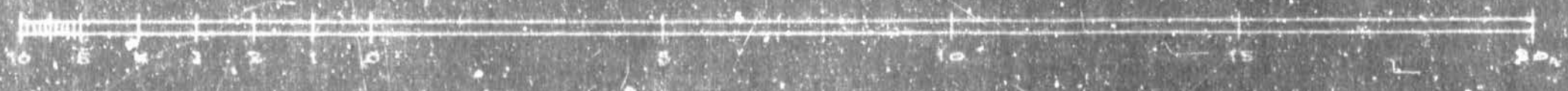
NEDFOTOGRAFERT 25 X



PLAN AV 2. OG 3. OG 4. ETAGE

MAALED 1:1000

MAALED 1:1000



KRISTIANIA KONTORBYG

Arvid Call



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Johanne Skogseide

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529620
41759/ JOHASKOG

Vår ref (Saksnr):

Dato: 01.04.2026
Saksbehandler: Skivenes, Ida

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.216 BNR. 88

Vi viser til bestilling av 20260330 for G&RBITZ? GATE 10.

GNR. 216 BNR. 88

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 31.10.1922.

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

520 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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

Gørbitz' gate 10

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 201 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Marienlyst	2 min
Linje FB1, 20, 25, 28	0.2 km
Ullevål sykehus i Sognsveien	7 min
Linje 17, 18	0.5 km
Majorstuen	10 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.9 km
Nationaltheatret stasjon	8 min
Totalt 10 ulike linjer	3.3 km
Oslo S	11 min
Totalt 24 ulike linjer	4.4 km

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.)	7 min
971 elever, 65 klasser	0.6 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	12 min
341 elever, 18 klasser	1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	12 min
658 elever, 43 klasser	1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	5 min
416 elever, 25 klasser	0.4 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.)	14 min
31 elever, 28 klasser	1.1 km
Heltberg Bislett	14 min
Kristelig gymnasium	14 min
450 elever, 15 klasser	1.2 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

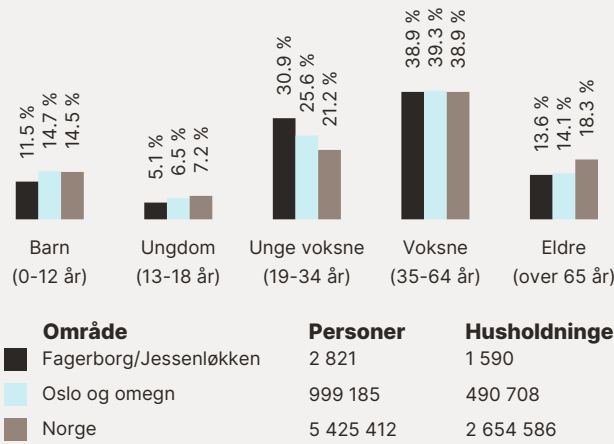


Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 ...	2 min
69 barn	0.2 km
Marienlyst Gård barnehage (1-5 år)	5 min
30 barn	0.4 km
Kirsebærjordet barnehage (1-5 år)	5 min
59 barn	0.4 km

Dagligvare

Joker Fagerborg	3 min
Søndagsåpent	0.3 km
Joker Kirkeveien	4 min
Søndagsåpent	0.3 km

Primære transportmidler

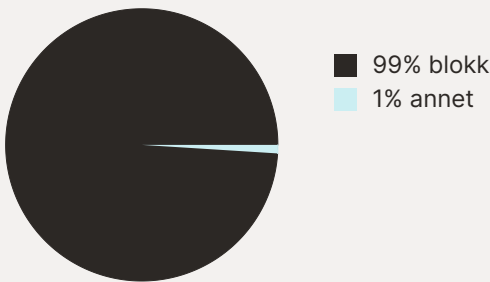
-  1. Buss
-  2. Gående
-  3. Trikk

-  Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100
-  Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100
-  Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Sport

-  Sophus Bugges plass
Ballspill 3 min 
0.3 km
-  Fagerborg videregående
Ballspill 4 min 
0.3 km
-  Fresh Fitness Ullevål 6 min 
-  SATS Fagerborg 9 min 

Boligmasse



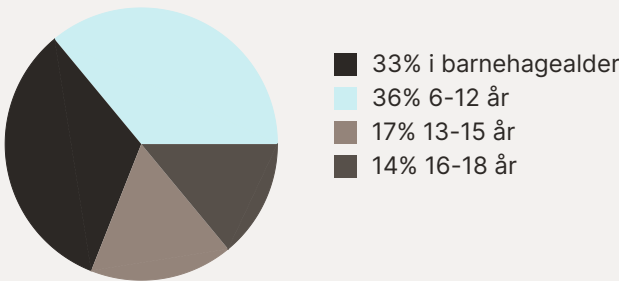
«Kjempekoselig
Fagerborg.» på 

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

-  Valkyrien 10 min 
-  Vitusapotek Majorstuen 9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



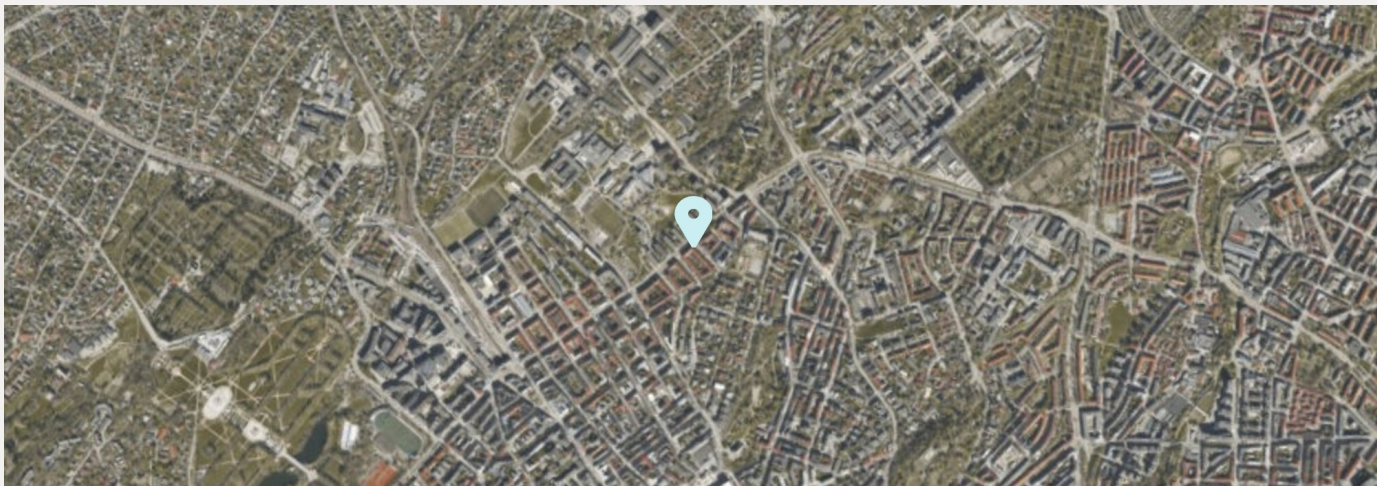
Familiesammensetning

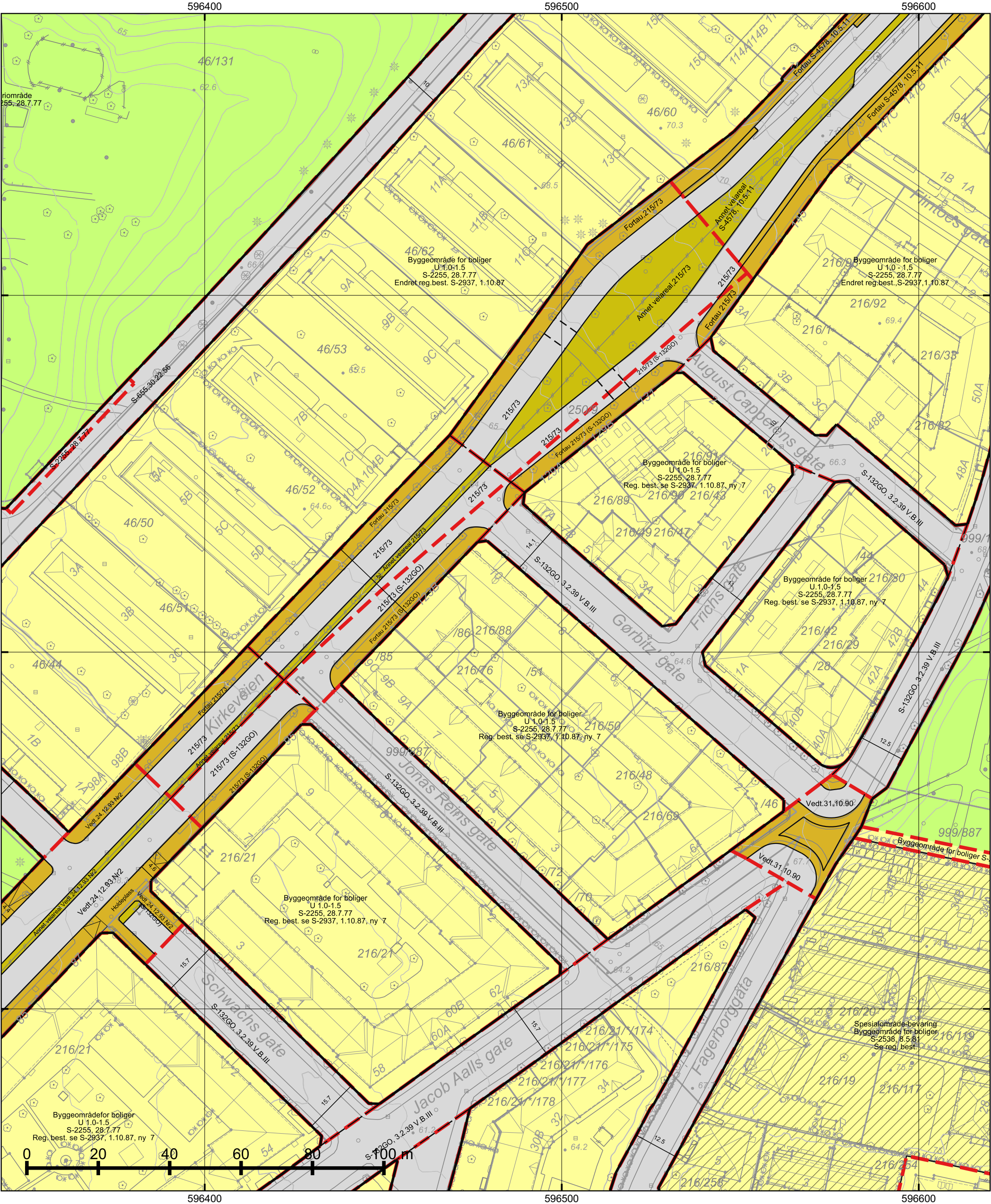


- 0%
- 52%
-  Fagerborg/Jessenløkken
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 30.03.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

PlottID/Best.nr: 155338/ 86529620

Adresse: Gørbitz' gate 10

Gnr/Bnr: 216/88

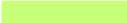
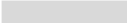
Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

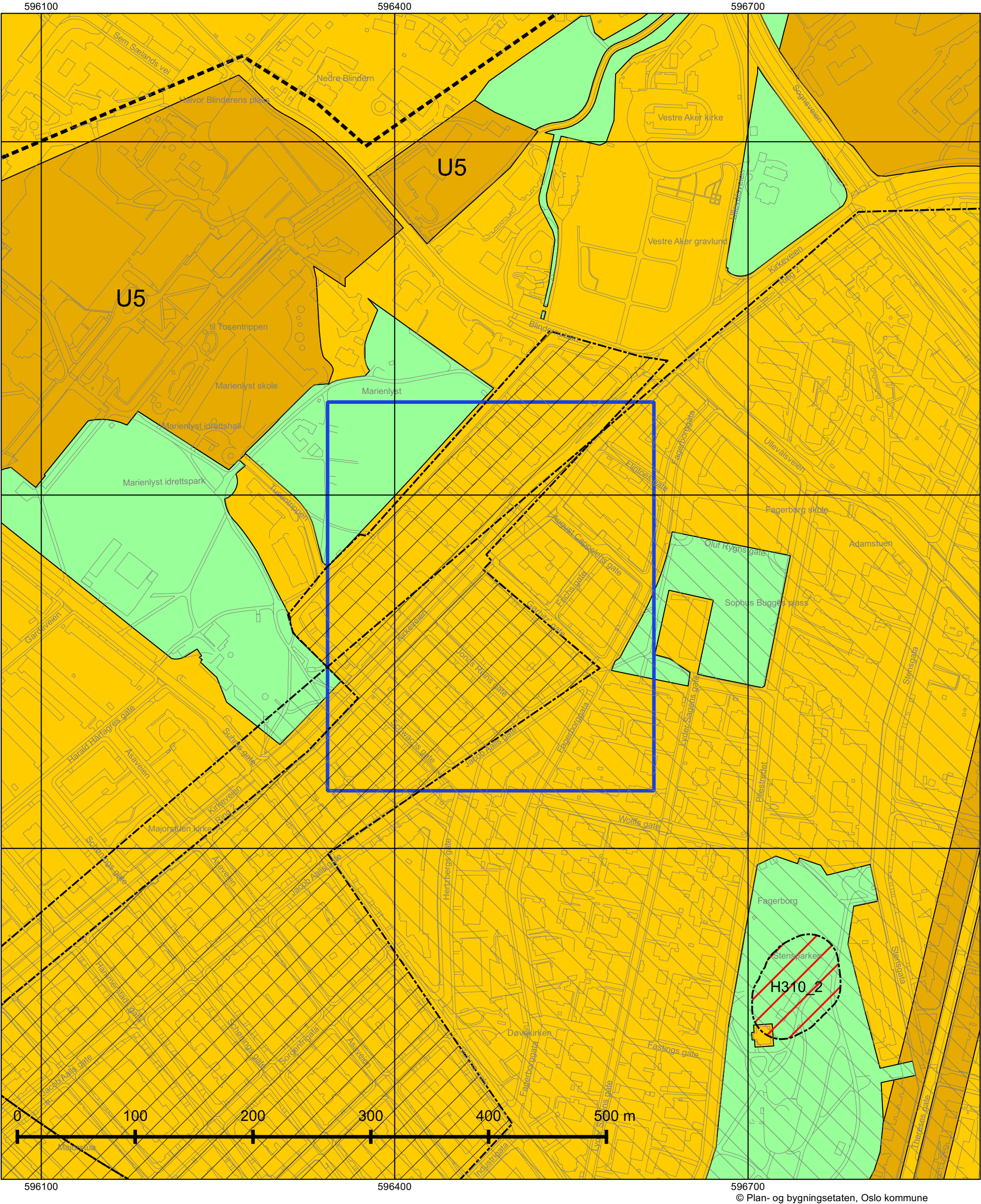
	660 - Spesialområde bevaring bolig
--	------------------------------------

	RbBevaringGrense
--	------------------

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

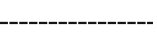
	Plangrense (gammel lov)
---	-------------------------

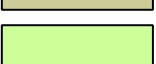
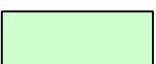
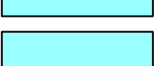
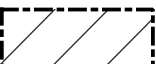
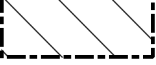
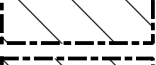
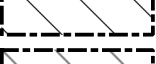
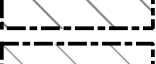
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
--	--



 Oslo Dato: 30.03.2026 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 155338/86529620 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

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

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi