

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Gørbitz gate 7 A
0360 OSLO
Gnr./Bnr.: 216/89
Oslo kommune

Rapportdato: 22.05.2026
Befaringsdato: 20.05.2026
Referansenummer: 15082745

Areal

Leilighet
Bruksareal: 80 m² (BRA-i: 72 m²)

Totalt bruksareal: 80 m² (BRA-i: 72 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Pål Einar Sommeling
98695172

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 tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser 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 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. 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 bærekraftøyemed, 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 bærekraftøyemed 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 befaring 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	20.05.2026
Referansenummer	15082745
Meglerforetakets oppdragsnummer	17-26-0146
Hjemmelshaver/selger	Ole-Herman Bøckmann/Hennie Firing-Hansen
Bygningssakkyndig inspektør	Pål Einar Sommeling
Tilstede på befaringen	Hennie Firing-Hansen og Ole-Herman Bøckmann
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	14 °C
Rapportdato	22.05.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Gørbitz gate 7 A
Postnummer/sted	0360 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	216/89
Seksjonsnr.	10
Borettslag / Sameie	Sameiet Kirkeveien 129
Tomt	Eiet tomt: 473,3 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1895/96		

Tomtebeskrivelse
Selveierleilighet i Sameiet Kirkeveien 129 på St.Hanshaugen/Fagerborg rode i Oslo kommune. Felles tomt for sameiet opparbeidet med bl.a diverse beplantning, prydbusker og asfalterte arealer bestående av fortau mot gate og interne gangbaner.

Byggemåte
Bygården ble oppført i 1895/96, ferdigstilt i 1896 (GAB-register). Gulvflater i kjeller av mur og etasjeskillere av tre. Yttervegger og bærende konstruksjoner av murverk, utvendige fasader består av pussede og malte overflater. Takkonstruksjon av tre i vinklet saltaks form utvendig tekket med betongtakstein, ikke besiktiget. Det finnes muligheter for parkering i gate og tilliggende gater, med beboerbevis.

Oppvarming
Leiligheten har oppvarming med elektrisitet og gulvvarme, pipeløp er tilgjengelig.

Boligen inneholder
Leilighet i bygårdens tredje etasje. Adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entre, baderom, kjøkken, spisestue/stue og 2 soverom. Gulvflater med fiskebensparkett. Malte overflater på vegger. Malte overflater i himlinger med stukkatur og rosetter. Kjøkkeninnredning fra 2025 med profilerte fronter og integrerte hvitevarer. Flislagt baderom fra 2025.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	11	

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)
3.etasje	72			72	
	Entre, baderom, kjøkken, spisestue/stue og 2 soverom.				
Boder		8		8	
		Loftsbod (3 m2) og kjellerbod (5 m2).			
SUM	72	8		80	
	Total bruksareal: 80 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er på tilfeldige steder oppmålt til: 2,73 - 2,85 meter.

Leiligheten disponerer 2 boder. Bod i fellesarealer på loft og bod i fellesarealer i kjeller. Boder blir benevnt som BRA - e (eksternt areal). Til informasjon angis arealer for eksternt areal i arealoversikt, kun i hele kvadratmeter.

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 og signert. Datert: 20.05.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ikke fremlagt på befaringstidspunkt.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringstidspunkt.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringstidspunkt.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringstidspunkt.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringstidspunkt.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Elektronisk dokumentasjon er fremvist.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Elektronisk dokumentasjon er fremvist.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Elektronisk dokumentasjon er fremvist.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Samsvarserklæring og sluttkontroll. Datert: 2026.

Rapport

Våtrom - Baderom

Baderom fra 2025. Flislagt gulv med varme og malte overflater på vegger. Innredning med servant med ett-greps armatur. Speil med belysning samt dobbel stikkontakt på vegg. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med ett-greps armatur med dusjhode samt hånddusj. Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt i skap. Avtrekksventil med vifte på vegg. Malt overflate i himling med downlights. Delvis synlige vannrør av typen fleksi fra veggpunkter for rør i rør system med stoppekraner, i innredning. Avløpsrør av typen pvc. Fordelerskap for rør i rør system er plassert på vegg, over toalett.

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 - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført

TG 1	Overflater gulv	Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, 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.
	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Hulltaking/fuktmåling i lukkede konstruksjoner er ikke funnet nødvendig med bakgrunn i at våtrommets alder er mindre enn 5 år, det er fremlagt dokumentasjon på at våtrommet er bygget etter byggebransjens våtromsnorm og at ansvarlig utførende har våtromssertifikat.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk Baderom.

Kjøkken - Kjøkken

Gulvflater med fiskebensparkett. Malte overflater på vegger. Kjøkkeninnredning fra 2025 med profilerte fronter og integrerte hvitevarer. Overskap med belysning under og integrert ventilator tilkoblet avtrekkskanal. Steinkompositt benkeplate med oppvaskkum med ett-greps armatur samt induksjons koketopp. Komfyrvakt. Steinkompositt plate over benkeplate og 2 doble stikkontakter under overskap. Innebygget microovn/stekeovn og stekeovn i høyskap. Innebygget oppvaskmaskin. Integrert kjøleskap med fryser. Malt overflate i himling med stukkatur og rosett. Delvis synlige vannrør av typen fleksi og typen rør i rør system med stoppekran, i benkeskap. Avløpsrør av typen pvc. Waterguard system samt automatisk stengeventil er montert.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Tekniske anlegg

Vannrør av typen fleksi og typen rør i rør system. Delvis synlig på baderom og i kjøkkeninnredning. Fordelerskap for rør i rør system er plassert på baderom. Avløpsrør av typen pvc. Stoppekran er plassert på baderom. Stakeluke for avløpsrør er ikke lokalisert innvendig i leiligheten. Varmtvannsbereder fra 2015 på 117 L. er plassert i hjørne av på baderom. Leiligheten har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk fra baderom samt fra kjøkken. Røykvarsler tilkoblet sentralt brannvarslingsanlegg er montert i himling.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereder

TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter 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 stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater med fiskebensparkett. Malte overflater på vegger. Malte overflater i himlinger med stukkatur. Himling i spisestue/stue har rosett. Innerdører har profilerte dørblader. Garderobeskap på hovedsoverom. Ventilasjon er basert på en kombinasjon av naturlig ventilasjon samt mekanisk avtrekk.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Pipeløp av typen teglstein. For tiden ikke i bruk.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Skorsteiner inne i boligen

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskillere måles med bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. Stikkprøveprinsippet er benyttet, og det måles i 2 retninger i hver etasje og i hvert rom er det 5 målepunkter.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

3.etasje. Følgende rom er målt: Entre og stue.

TG 1	3.etasje. Følgende rom er målt: Entre og stue.	Maksimale høydeforskjeller innenfor 2 meter er målt til: Entre 8 mm. Stue 3 mm.

Yttervegger inkl. fasader

Yttervegger og bærende konstruksjoner av murkonstruksjoner, utvendige fasader består av pussede og malte overflater.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende

Vinduer og ytterdører

Vinduer fra 1988 med trerammer har 2 lags glass. Entredør av typen trefiber har brannklasse B-30 S.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ytterdører og omramming

TG 2 Vinduer og omramming

Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

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-tilsynrapport (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:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort oppgraderinger i ettertid.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp 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?

Nei.

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

Eier er ikke kjent med at det er utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

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 er plassert i innkassing i entre. Sikringer av typen 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:

Ja. Eier opplyser om at det er gjort ulovlige arbeider på el-anlegget.

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:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.





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 bygningssakkyndige 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:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

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?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende 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 brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende 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?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

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:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

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

Ikke relevant.

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?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

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:

Nei.

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?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

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 tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser 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 tilleggsbestemmelser 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 tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
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 tilleggssundersøkelser)
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.

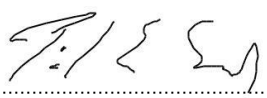
Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
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, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, 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: 98695172

Egenerklæring

Gørbitz' gate 7 A, 0360 OSLO

18 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gørbitz' gate 7 A	Gørbitz' gate 7 A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

21.01.2025

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.

16 måneder.

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

Bøckmann, Ole-Herman

Selger

Firing-Hansen, Hennie

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**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alt av rørleggertjenester er gjort av RØR OG EIENDOM AS Membran gjort Tømrer Markus A Hauge. Flislegging er gjort av Renovering & Rengjøring Ebervein

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

RØR OG EIENDOM AS, Tømrer Markus A Hauge, Renovering & Rengjøring Ebervein

2.1.6 **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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Hele det elektriske anlegget er oppgradert som en del av oppussingen. Strom Elektro

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Storm Elektro

10.1.6 **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

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**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rør er oppgradert (innvendig bad og kjøkken.)

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

RØR OG EIENDOM 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

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

16.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Det er satt opp ventilasjon til bad som ikke var der på det tidligere badet.

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ildsted tatt vekk. Oppsett for ildsted er beholdt.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Oppussing av oppgang og bygging av sykkelskur (spleis med andre boretslag). Oppussingen og sykkelskuret kommer til mest sannsynlig til å bli tatt fra EK som ikke vil påvirke felleskostnader. Mulig det kommer til å bli betalt ned gjeld som kommer til å føre til lavere felles kost. DEt har også vært oppe til styret at felleskosten skal nedjusteres med 10%

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

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det er godkjent balkong. Denne godkjennelsen er dog noe eldre, men vi har nylig snakket med selskapet som godkjente og fått pris.

Boligselgerpakke

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 39819396

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Hennie Firing-Hansen	**2026-05-20**	**Ole-Herman Bøckmann**	**2026-05-18**

Identification

Hennie Firing-Hansen

Identification

Ole-Herman Bøckmann

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Hennie Firing-Hansen	20/05-2026	BankID OIDC
Ole-Herman Bøckmann	09:36:44	High
	18/05-2026	BankID OIDC
	16:20:00	High

Navn: Torfinn Sørvang
Firma: Grünerløkka Eiendomsmegling AS
Avd: Schala & Partners avd. Carl Berner

Oslo, 12.05.2026

Salg av seksjon 10 i Sameiet Kirkeveien 129, Firing-hansen og Bøckmann, Gnr. 216 Bnr. 89 Snr. 10 (17260146)

Vi viser til bestilling av i dag og oversender:

- Innkalling, sakspapirer og protokoll fra ordinært årsmøte i sameiet
- Vedtekter og husordensregler.

Videre opplyses at:

- Fellesutgiftene er p.t. kr. 3.690 pr. måned. I tillegg betales p.t. kr. 658 pr. mnd for kollektiv avtale med Telia og p.t. kr. 1.466 pr. mnd. for nedbetaling av lån.
- Andel formue for seksjonen pr. 31.12.25: kr. 52.873.
- Andel gjeld for seksjonen pr. 31.12.25: kr. 172.204.
- Sameiet har et lån med restgjeld pr. d.d. på ca kr. 2.740.000. Rentesats p.t. 6,75 %. Vedlegger nedbetalingsplan.
- Sameiet er forsikret i IF, polise nr. SP3828068.
- Vårt eierskiftegebyr er kr. 6.725 inkl. mva (konto 5005.06.60009).
- Selger er styreleder, Janne Stømner, tlf 48 10 43 58, e-post: janne.stoemner@wemail.no.

Med vennlig hilsen
Frank Kjærnes
SK Eiendom AS

Til seksjonseiere i
Sameiet Kirkeveien 129

Oslo, 17. mars 2026

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Kirkeveien 129

Det innkalles herved til ordinært årsmøte **onsdag den 25. mars 2026 KL 18:00**
Møtet avholdes hos Janne Stømner (Eriksen på ringeklokke) i Gørbitzgate 7a.

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
   a) Opptak av navnefortegnelse
   b) Valg av møteleder, sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
   c) Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. **Årsoppgjøret for 2025**
   a) Styrets årsrapport
   b) Regnskap
   c) Revisors beretning

3. **Budsjett for 2026**
   Herunder orientering om videre fremgang om oppussing av oppgang i Gørbitzgate, det er ikke avsatt i vedlagte budsjett

4. **Valg**
   a) Styreleder for 1 år
   b) 2 styremedlemmer for 1 år
   c) Varamedlemm(er)

5. **Eventuelt**
   Forslag som kommer opp på eventuelt kan ikke fattes som vedtak, men kan legge viktige føringer for styrets videre arbeid.

Hver seksjon har en stemme. De som er forhindret fra å møte kan gi fullmakt til en stedfortreder.

Med vennlig hilsen
for styret i Sameiet Kirkeveien 129
SK Eiendom AS
forretningsfører

STYRETS ÅRSRAPPORT

2025

BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 129

Styrets sammensetning

Styreleder:	**Janne Stømner**
Styremedlem:	**Casper Stenersen**
Styremedlem:	**Ole-Herman Bøckmann**

Virksomheten ligger i Oslo

1. **Forhold som er viktige for å bedømme selskapets stilling og resultat samt andre forhold som er oppstått i inneværende år**

   a) Virksomheten i sameiet dreier seg om økonomisk administrasjon av boligselskap der formålet ikke er overskudd, men en forsvarlig drift. Inntekter vil alltid kunne tilpasses kostnaden og fortsatt drift vil alltid være mulig og forutsatt i årsregnskapet. Årsregnskapet gir et korrekt bilde av boligsameiets virksomhet, stilling og resultat for forrige år. Det er ikke oppstått forhold i inneværende år som påvirker fjoråret.

   Det er avholdt tre styremøter i regnskapsåret. I tillegg har det vært løpende kontakt mellom styrets medlemmer gjennom året, hovedsakelig via e-post.

   b) Vi har ikke hatt alvorlige hendelser med støy og bråk i gården i det forløpne år. Det har vært en merkelig hendelse i oppgang Kirkeveien der et bar sko ble stjålet og skilt på postkasser ble ødelagt. Det stod også igjen et par sko samt en pose med trolig noen klær. Det er ingen i oppgangen som kjenner til dette. Det skal ikke plasseres søppel eller eiendeler i trapper og trapperom da dette er rømningsvei.

   Problemet med forsøpling i portrommet vedvarer. Det pågår et samarbeid mellom de 3 sameiene som deler søppelrom å leie større søppelcontainere. Det er fortsatt viktig at pappemballasje klemmes sammen slik at den ikke fyller for mye.

   c) Årsmøte 2025 ble avholdt onsdag 19.mars 2025. Totalt var 4 seksjoner representert på møtet, en med fullmakt. Årsberetning og regnskap samt budsjett for 2025 ble godkjent. Det ble valgt nytt styre: Styreleder Henning Mæhle, Janne Stømner og Casper Stenersen som styremedlemmer.

d) Dugnad ble avholdt mandag 12. mai. Enkelte seksjoner meldte forfall og fikk utlevert oppgaver i ettertid ellers var det bra oppmøte. Etter dugnaden samlet deltakerne seg på Marienlyst Kafe der styret spanderte pizza mens deltakerne selv betalte for drikke. En hyggelig avslutning på en hyggelig dag.

e) Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte 26.08.25 på Teams. Grunnen var at Styreleder Henning Mæhle skulle flytte og ville ut av styret. Det var 4 seksjoner representert. Det ble gjennomført valg av ny styreleder som ble Janne Stømner og valg av nytt styremedlem som ble Ole-Herman Bøckmann.

f) Den årlige kontrollen av nødlys- og brannalarmanlegget ble avholdt 23. september. Det har også vært tilsyn i enkelte seksjoner i ettertid.

g) Det er nylig gjennomført service på samtlige ytterdører og byttet knappsylinder på ytterdøren i Kirkeveien da den var brekt. Uvisst hvordan det har skjedd.

2. **Ansatte i selskapet**
   Det er ingen ansatte i selskapet.

3. **Arbeidsmiljø**
   Det er ingen ansatte.

4. **Påvirkning av det ytre miljø**
   Oppvarming skjer ved elektrisitet. Leilighetene har mulighet for vedfyring som stort sett innebærer fyring til fornøyelse.

5. **Likestilling**
   Sameiet praktiserer likestilling mellom kjønnene slik loven foreskriver.

Oslo, den

_____	_____	_____
Janne Stømner (sign) Styreleder	Ole-Herman Bøckmann (sign) Styremedlem	Casper Stenersen (sign) Styremedlem

Sameiet Kirkeveien 129

	Note:	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekter:				
Innkalte fellesutgifter		764 616	764 616	768 198
Innbetaling lån		287 796	287 796	287 796
Kollektiv Flex Telia		102 240	102 240	99 720
Diverse inntekter	1	4 500	10 000	20 041
Sum inntekter		**1 159 152**	**1 164 652**	**1 175 755**
Driftskostnader:				
Honorarer (styret og revisor)		20 000	21 000	21 000
Arbeidsgiveravgift		2 820	2 961	2 961
Elektrisitet		12 877	35 000	34 388
Kommunale avgifter		226 418	242 000	209 435
Kollektiv Flex Telia		105 937	102 240	99 637
Trappevask		59 004	78 600	75 244
Matteleie		14 023	14 500	13 255
Diverse kostnader		2 999	5 000	1 075
Drift- og vedlikehold	2	41 104	150 000	77 337
Forretningsfører		36 885	36 885	38 984
Brannvarslingsanlegg		24 651	20 000	17 704
Forsikring	3	137 971	138 000	123 961
Bankgebyrer		5 931	5 000	5 565
Sum driftskostnader:		**690 620**	**851 186**	**720 546**
DRIFTSRESULTAT		**468 532**	**313 466**	**455 209**
Finansinntekter/finanskostnader:				
Renteinntekter		18 040	5 334	10 760
Rentekostnader		200 927	204 000	209 348
Sum finansinntekter/finanskostnader		**-182 887**	**-198 666**	**-198 588**
ÅRSRESULTAT		**285 645**	**114 800**	**256 621**

Sameiet Kirkeveien 129

BALANSE PR. 31. DESEMBER		2025	2024
Eiendeler:			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående fellesutgifter		5 293	5 693
Forskuddsbetalte kostnader		158 092	0
Sum fordringer		**163 385**	**5 693**
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd		716 197	632 861
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		**716 197**	**632 861**
Sum omløpsmidler		**879 582**	**638 554**
Sum eiendeler		**879 582**	**638 554**
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	-1 967 026	-2 252 671
Sum opptjent egenkapital		**-1 967 026**	**-2 252 671**
Sum egenkapital		**-1 967 026**	**-2 252 671**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Blancolån	5	2 777 219	2 858 997
Sum langsiktig gjeld		**2 777 219**	**2 858 997**
Kortsiktig gjeld			
Kreditorer/Leverandørgjeld		40 229	3 158
Forskuddsbetalte fellesutgifter		14 528	14 438
Påløpte renter		14 632	14 632
Sum kortsiktig gjeld		**69 389**	**32 228**
Sum gjeld		**2 846 608**	**2 891 225**
Sum egenkapital og gjeld		**879 582**	**638 554**

Oslo, 2026

Janne Stømner Ole-Herman Bøckmann Casper Stenersen

Sameiet Kirkeveien 129

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:
Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember i regnskapsåret.

Driftsinntekter
Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hver måned.

Fordringer
Fordringer er oppført til pålydende.

Fortsatt drift
I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

	2025	2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	606 326	425 075
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	285 645	256 621
Endring langsiktige lån	-81 778	-75 370
B. Årets endring i disponible midler	**203 867**	**181 251**
C. Disponible midler pr. 31.12.	**810 193**	**606 326**
Spesifikasjon av disponible midler		
Kortsiktige fordringer	163 385	5 693
Bankinnskudd	716 197	632 861
Omløpsmidler	**879 582**	**638 554**
Kortsiktig gjeld	-69 389	-32 228
Disponible midler	**810 193**	**606 326**

Sameiet Kirkeveien 129

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 1 - Diverse inntekter:

Nøkler	4 500
Sum	**4 500**

Note 2 - Drift- og vedlikehold:

Diverse småinnkjøp (nøkler, blomster/planter etc.)	4 931
Lås-, dør- og nøkkelservice	9 420
Egenandel forsikringsskade	12 000
Container, bortkjøring avfall	4 068
Beskjæring tre, arbeid etter trefall	10 685
Sum	**41 104**

Note 3 - Forsikring:

If, polise nr. SP3828068

Årets premie	137 971
Sum	**137 971**

Note 4 - Annen egenkapital:

Annen egenkapital pr. 01.01	-2 252 671
Årets resultat	285 645
Sum	**-1 967 026**

Note 5 - Blancolån:

Lån i DNB. Innfris i 2042. Rentesats 6,75 pr. 31.12

Restgjeld	2 777 219
Sum	**2 777 219**

Sameiet Kirkeveien 129

Budsjett	2026	Regnskap 2025
Driftsinntekter:		
Innkalte fellesutgifter, uendret i 2026	724 416	764 616
Innbetaling lån	287 796	287 796
Kollektiv Flex Telia	118 440	102 240
Diverse inntekter	10 000	4 500
Sum inntekter	**1 140 652**	**1 159 152**
Driftskostnader:		
Honorarer (styret og revisor)	21 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	2 961	2 820
Elektrisitet	20 000	12 877
Kommunale avgifter	235 000	226 418
Kollektiv Flex Telia	118 409	105 937
Trappevask	50 000	59 004
Matteleie	15 500	14 023
Diverse kostnader	5 000	2 999
Drift- og vedlikehold	150 000	41 104
Forretningsfører	37 810	36 885
Brannvarslingsanlegg	25 000	24 651
Forsikring	139 700	137 971
Bankgebyrer	6 000	5 931
Sum driftskostnader:	**826 380**	**690 620**
DRIFTSRESULTAT	**314 272**	**468 532**
Finansinntekter/finanskostnader:		
Renteinntekter	10 728	18 040
Rentekostnader	185 000	200 927
Sum finansinntekter/finanskostnader	**-174 272**	**-182 887**
ÅRSRESULTAT	**140 000**	**285 645**
Avdrag lån 2026	90 000	

Protokoll fra ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Kirkeveien 129

Ordinært årsmøte i Sameiet Kirkeveien 129 ble avholdt onsdag 25. mars 2026 kl 18:00 hos Janne Stømner i Gørbitzgt 7 a.

Følgende ble behandlet i henhold til innkalling:

1. **Konstituering**
   a) **Opptak av navnefortegnelse**
   Følgende var representert på møtet:

Snr	Seksjonseier	Til stede:	v/fullmakt
1	Robin Hood AS		
2	Oleg Fodchenko		
3	Signe Olsbø Tom Hoekstra	X	
4	Andreas Bull		
5	Ådne Säfvenbom		
6	Oslo Bolig bygg v/ Thomas Burchardt		
7	Janne Birgitta Stømner Ronny Eriksen	X	
8	Kristin Flood		
9	Wenche Johansen (Peter Andrè Johansen - kontaktpers)		
10	Hennie Firing-Hansen Ole-Herman Bøckmann	X	
11	Brynjulf Tjønn Helle Lindland		
12	Ekebergbygg AS v/ Anders Håseth		
13	Casper Stenersen	X	
14	Marte Enoksen Lars-Magnus Hult		
15	Petter Stoltenberg Hildal		

Totalt 4 seksjoner var representert i møte, ingen fullmakter.

b) **Valg av møteleder, sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen Sammen med møteleder**
VEDTAK:
Møteleder: Janne Stømner
Sekretær: Janne Stømner
Til å undertegne protokollen: Ole-Herman Bøckmann

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/5cc35aa3-df7d-411f-960a-46b2a224a654
visma sign
www.vismasign.com

c) Godkjenning til innkalling og dagsorden
VEDTAK: Innkalling og dagsorden ble godkjent og møtet erklært for lovlig satt.

2. Årsoppgjøret for 2025

a) Styrets årsberetning
Årsberetningen var sendt ut med innkallelsen
VEDTAK: Styrets årsberetning ble godkjent.

b) Regnskap
Sameiets regnskap var sendt ut med innkallelsen
VEDTAK: Sameiets regnskap ble godkjent

3. Budsjett for 2026
Budsjettforslaget var sendt ut med innkallelsen
VEDTAK: Styrets forslag til budsjett for 2026 ble vedtatt.

4. Valg
Vedtak:

a)	Styreleder for 1 år:	Janne Stømner
b)	Styremedlemmer for 1 år:	Casper Stenersen og Ole-Herman Bøckmann
c)	Varamedlem for 1 år:	Signe Olsbø

5. Eventuelt
- Oppussing av oppgang Gørbitzgt 7a ble igjen tatt opp. Dette har vært på agendaen flere ganger da dette ble gjort en eller annen gang før 2001. Grunnen til at det er bitt utsatt, er annet oppdukkende arbeid som har vært nødt til å prioriteres som f.eks tetting av hull i tak, oppgradering i forhold til brannsikkerhet.
  Styret innhenter tilbud og det innkalles til ekstraordinært møte i Sameiet.
- Sykkelbod i bakgården ? Janne hører med de to andre styrelederne fra samme bakgård.
- Dugnad - blir onsdag 6 mai.

Oslo, 14.04.2026

Janne Stømner
Møteleder
(elektronisk signert)

Ole-Herman Bøckmann
Protokollvitne
(elektronisk signert)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/5cc35aa3-df7d-411f-960a-46b2a224a654
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES ALLEKIRJOITUKSET UNDERSKRIFTER SIGNATURER UNDERSKRIFTER

This document contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side
Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

VEDTEKTER FOR
SAMEIET KIRKEVEIEN 129

Vedtatt på konstituerende årsmøte den 12. oktober 1995,
sist endret på årsmøtet 13.03.2019
****

§ 1 – NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er SAMEIET KIRKEVEIEN 129. Sameiet er en organisasjon som består av de til enhver tid lovlige eiere av de 15 seksjonene under eiendommen gnr: 216, bnr: 89, i Oslo kommune.

Seksjonene er definert ved Oppdelingsbegjæring som er tinglyst den 18. august 1995 hos Byskriveren i Oslo. Sameiet skal ivareta seksjonseiernes felles interesser, herunder drift av eiendommens fellesanlegg og –areal.

Sameiet skal fullt ut følge Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 med senere endringer (Eierseksjonsloven), når ikke annet er bestemt i disse vedtekter.

§ 2 – SAMEIERMØTET

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Ordinært sameiermøte (årsmøte) skal holdes innen utgangen av juni måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst 8, høyst 20 dager.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 seksjonseiere skriftlig krever det. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med varsel på minst 3, høyst 20 dager.

Det ordinære årsmøtet skal:

1. Behandle årsrapport fra styret
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet
3. Fastsette driftsårets utligningsbeløp etter budsjett
4. Foreta valg av styre og revisor
5. Behandle andre saker som er nevnt i innkallelsen

I sameiermøtet har sameierne én stemme for hver seksjon de eier.

En sameier kan være representert ved fullmektig, som må legge frem skriftlig og datert fullmakt ved møtets begynnelse.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Vanlige beslutninger på møtet treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet teller styreleders stemme dobbelt.

Det kreves 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer ved vedtektsendringer og andre vedtak etter Eierseksjonslovens §§ 27, 49 og 50.

Vedtak om salg, eller bortfeste av hele, eller vesentlige deler av eiendommen, krever enstemmighet blant alle sameierne, jf. Eierseksjonsloven § 51.

§ 3 – STYRET

Styret velges av sameiermøtet – blant sameierne, og skal bestå av 3 medlemmer, hvorav én skal være leder. Lederen velges særskilt. Sameiermøtet kan velge inntil to varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i ett år – fra ordinært årsmøte til neste. Styremedlem kan gjenvelges. Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med disse vedtekter, vedtak på sameiermøter og norsk lov. Styret skal administrere seg etter Eierseksjonslovens bestemmelser.

Styret ansetter, og sier opp forretningsfører, og andre funksjonærer. Styret skal gi instruks for disse, fastsette deres honorar, og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter etter instruks og avtale.

Styret skal i samarbeid med forretningsføreren sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

Styret skal føre protokoll fra sine forhandlinger, og protokollen skal være tilgjengelig for sameierne.

§ 4 – DISPOSISJONS- OG RÅDERETT

Etter Eierseksjonslovens § 23 kan ingen erverve mer enn to seksjoner i sameiet, men en arbeidsgiver kan erverve fler når formålet er utleie til ansatte, jf. Eierseksjonsloven § 23.

Den enkelte sameier har rett til salg, bortleie og pantsettelse av sin seksjon.

Salg eller utleie av seksjon må skriftlig meldes til styret for godkjennelse før vedkommende flytter inn. I meldingen skal det angis:

1) hvilken seksjon det gjelder,
2) om det gjelder salg eller utleie,
3) fra hvilken dato salg eller utleie trer i kraft,
4) navn og kontaktdetaljer på kjøper eller leietaker

Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Sameieren er ved bortleie ansvarlig for at leietakerne følger sameiets vedtekter, husordensregler og andre driftsregler som sameiet har fastsatt. Disse skal sameieren gi til leietakerne ved leiermålets inngåelse.

Leietakers gjentatte brudd på disse bestemmelser, etter skriftlig klage fra styret, regnes som vesentlig mislighold (se § 7), og styret kan gjøre seksjonseieren ansvarlig for at leietakeren fraflytter boligen.

Det påhviler sameierens det fulle innvendige vedlikehold av boligen, samt andre rom som hører inn under boligen, jf. Eierseksjonsloven § 32.

Ytre vedlikehold av eiendommens fellesarealer, hageanlegg, utstyr m.m. er sameiets ansvar, jf. Eierseksjonslovens § 33. Skillet mellom indre og ytre vedlikehold er på utsiden av yttervegg, og på utsiden av glasset i vinduer til boligen.

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall blant de fremmøtte beslutte at en bestemt oppussing av vindu eller fasadeoppussing direkte i tilknytning til boligen, utføres og betales av den enkelte sameier.

Seksjoner med terrasse plikter selv å holde terrassene vedlike med tanke på daglig vedlikehold, som å skåne fliser, holde vann og løv borte, holde avløp åpne og utføre løpende reparasjoner av overflater m.m. Skader som følge av manglende vedlikehold av disse punkter er seksjonseierens ansvar.

Seksjonen plikter å gi styret tilgang for inspeksjon med rimelig varsel.

For øvrig reguleres vedlikeholdsansvaret mellom eier og sameiet av den til enhver tid gjeldende rettstilstand.

§ 5 – UTLIKNING AV KOSTNADER

Sameiets utgifter utliknes på sameierne etter sameiebrøken, når ikke annen fordeling er bestemt. Utgiftene til sameiets antenneanlegg fordeles likt per seksjon. Innbetalingene av fellesutgifter skjer med en fast månedlig sum fra den enkelte den 1. i måneden, fastsatt på det ordinære årsmøtet.

Utgifter som sameiet påføres pga. en eller flere sameieres unnlatelse av å betale bøter, dagsmulkt eller lignende, kan sameiet etterfølgende kreve inn hos den/de angjeldende sameiere.

Overskudd i driftsregnskapet tillegges sameiets egenkapital. Ingen sameier kan kreve utbetalt andel av opparbeidet egenkapital, verken ved salg eller bortleie.

Styret kan utligne et års underskudd på sameierne.

§ 6 – FORSIKRING

Styret tegner felles fullverdiforsikring for sameiets eiendom. Ved innvendig skade, som dekkes av forsikringen, betaler seksjonseieren egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekker sameiet egenandelen.

Sameiet er ikke ansvarlig for den enkelte seksjonseiers spesielle behov for forsikring av innbo, egne innredninger, matvarer i fryser m.m.

§ 7 – MISLIGHOLD – TVISTER MELLOM SAMEIERNE

Sameiet følger Eierseksjonslovens § 38.

> «Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved

tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.»

Unnlatelse å betale utligning av felleskostnader, som styret på lovlig måte har krevet inn, regnes som vesentlig mislighold etter at sameieren har mottatt skriftlig påkrav med betalingsfrist på 14 dager. Det er tinglyst panterett i hver seksjon til sikkerhet for riktig betaling av fellesutgiftene, jf. Eierseksjonsloven § 31. Denne panterett kan sameiet benytte ved innkreving av skyldig beløp.

Styret og forretningsfører skal megle i tvister mellom sameierne. Styret kan, dersom partene på forhånd er enige om det, avgjøre spørsmålet utenomrettslig med bindende virkning for partene.

Dersom megling ikke fører frem, hører tvistemålet under Oslo tingrett.

----------oooooooooooOOOOOOOOOOoooooooooo----------

HUSORDENSREGLER
FOR SAMEIET KIRKEVEIEN 129

Vedtatt på årsmøtet den 12. juni 1996, sist endret på årsmøtet 13.03.2019

Ytre orden

§ 1 Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer og felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne, så som innbo, sportsartikler, sko o.l. Fluktveier ved brann må ikke hindres. Sykler og barnevogner må ikke hensettes i oppgangene, men settes i bakgården på egnet plass.

§ 2. Enhver forurensning av gårdsplassen, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Husholdningsavfall skal ikke plasseres utenfor døren, heller ikke midlertidig, men legges i dertil bestemte beholdere i portrommet. Ethvert søl og plassering av gjenstander i portrommet er forbudt.

§ 3. Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger og sette opp skilter, antenner eller lignende.

§ 4. Port og felles inngangsdører skal alltid holdes låst. Utelys bør slukkes på dagtid.

Fellesrom

§ 5. Vinduene i oppgangene må ikke stå åpne om natten, eller i regn og blåst. Erstatningsansvar kan oppstå hvis skade inntreffer.

§ 6 I kjeller og loftsboder må det ikke oppbevares væsker, materialer eller annet som kan forårsake skade, fare eller dårlig lukt. Skal ved lagres i kjelleren, må vedstablene isoleres effektivt fra gulv. Stablene må ikke legges inntil bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm fra gulv/vegger/ tak. Våt ved må ikke lagres i kjelleren.

§7 Det er ikke tillatt å kople vaskemaskiner, oppvaskmaskiner, frysere e.l. til gårdens strømforsyning. Vaskemaskiner, oppvaskmaskiner e.l. som er montert i rom uten sluk bør være påmontert automatisk vannmengdebryter. Beboerne plikter å holde de rom hvor det er vann- og avløpsrør så oppvarmet at frysing forhindres. Knuste vindusruter i kjeller- eller loftsbod plikter sameieren omgående å erstatte med nye. Den enkelte sameier blir erstatningspliktig for

enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

§ 8 Husdyrhold er tillatt, men må ikke være til sjenanse for de andre sameierne. Det er båndtvang for hunder hele året. Hundeekskrementer fjernes av hundens eier.

Indre orden

§ 9 Alle beboere skal opptre hensynsfullt overfor de andre beboere, unngå unødig støyende adferd, unngå å forsøple og gjøre sitt til at gården blir et trivelig sted å bo og oppholde seg i.

§10 Det skal være ro i leilighetene og ellers i huset mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Fester skal varsles andre beboere som kan bli berørt i god tid på forhånd. Festingen, herunder ferdsel i trappeoppgangene, skal likevel foregå hensynsfullt overfor de andre beboere. Overdreven festing anses som mislighold i henhold til vedtektene.

§ 11 Tap av nøkler skal meldes til styret omgående. Sameieren kan bestille erstatningsnøkkel hos styret mot et gebyr som fastsettes av styret.

§ 12 Alvorlige problemer (vannlekkasjer, brann, innbrudd, skadeverk e.l.) skal meldes til styret. Forsikringssaker skal alltid meldes til styret..

Seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand og hans leietakere eller andre han har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Lånedetaljer

Informasjon

Resterende gjeld: 2.770.160,65

Utbetalt lånebeløp: 3.015.000,00

Lånetaker: Sameiet Kirkeveien 129

Lånenummer: 1636.64.84543

Lånetype: ANNUITET MV

Antall forfall pr. år: 12

Bevilget lånebeløp: 3.015.000,00

Rentetrinn: 0,00 - 0,00, 6,75% (på hele beløpet)

Reell innfrielsesdato: 06.11.2042

Trekkes fra konto: 8200.01.85007

Neste forfall 06.02.2026: 23.050,00

Nedbetalingsplan

Totalt for resterende lån

Antall terminer: 202

Terminbeløp: 4.656.471,13

Avdrag: 2.770.160,65

Renter: 1.872.170,48

Gebyr: 14.140,00

Detaljer t.o.m. 2027

Termin	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
06.02.26	23.050,00	7.099,01	15.880,99	70,00	2.763.061,64
06.03.26	23.050,00	8.672,64	14.307,36	70,00	2.754.389,00
06.04.26	23.050,00	7.189,43	15.790,57	70,00	2.747.199,57
06.05.26	23.050,00	7.738,69	15.241,31	70,00	2.739.460,88
06.06.26	23.050,00	7.275,01	15.704,99	70,00	2.732.185,87
06.07.26	23.050,00	7.821,98	15.158,02	70,00	2.724.363,89
06.08.26	23.050,00	7.361,56	15.618,44	70,00	2.717.002,33
06.09.26	23.050,00	7.403,76	15.576,24	70,00	2.709.598,57
06.10.26	23.050,00	7.947,30	15.032,70	70,00	2.701.651,27
06.11.26	23.050,00	7.491,77	15.488,23	70,00	2.694.159,50
06.12.26	23.050,00	8.032,95	14.947,05	70,00	2.686.126,55
06.01.27	23.050,00	7.580,77	15.399,23	70,00	2.678.545,78
06.02.27	23.050,00	7.624,23	15.355,77	70,00	2.670.921,55
06.03.27	23.050,00	9.149,75	13.830,25	70,00	2.661.771,80
06.04.27	23.050,00	7.720,39	15.259,61	70,00	2.654.051,41
06.05.27	23.050,00	8.255,47	14.724,53	70,00	2.645.795,94
06.06.27	23.050,00	7.811,98	15.168,02	70,00	2.637.983,96
06.07.27	23.050,00	8.344,61	14.635,39	70,00	2.629.639,35
06.08.27	23.050,00	7.904,60	15.075,40	70,00	2.621.734,75
06.09.27	23.050,00	7.949,92	15.030,08	70,00	2.613.784,83
06.10.27	23.050,00	8.478,86	14.501,14	70,00	2.605.305,97
06.11.27	23.050,00	8.044,10	14.935,90	70,00	2.597.261,87
06.12.27	23.050,00	8.570,53	14.409,47	70,00	2.588.691,34

Sum per år for resten av lånet

År	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
2028	276.600,00	104.167,75	171.592,25	840,00	2.484.523,59
2029	276.600,00	111.507,10	164.252,90	840,00	2.373.016,49
2030	276.600,00	119.236,36	156.523,64	840,00	2.253.780,13
2031	276.600,00	127.538,53	148.221,47	840,00	2.126.241,60
2032	276.600,00	136.373,61	139.386,39	840,00	1.989.867,99
2033	276.600,00	145.941,93	129.818,07	840,00	1.843.926,06
2034	276.600,00	156.075,78	119.684,22	840,00	1.687.850,28
2035	276.600,00	166.942,96	108.817,04	840,00	1.520.907,32
2036	276.600,00	178.530,18	97.229,82	840,00	1.342.377,14
2037	276.600,00	191.016,25	84.743,75	840,00	1.151.360,89
2038	276.600,00	204.297,54	71.462,46	840,00	947.063,35
2039	276.600,00	218.522,32	57.237,68	840,00	728.541,03
2040	276.600,00	233.712,03	42.047,97	840,00	494.829,00
2041	276.600,00	250.017,29	25.742,71	840,00	244.811,71
2042	253.921,13	244.811,71	8.339,42	770,00	0,00

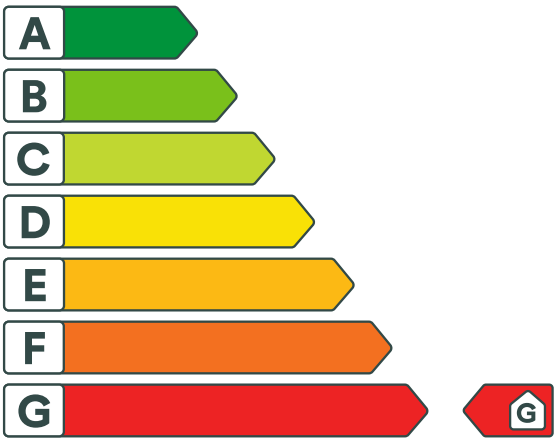
Utskrift: 05.02.2026 16:48:18

enova

Energiattest



Adresse **Gørbitz' gate 7A, 0360 OSLO**	
Dato for energimerking **22.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-301024**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80526156**
Gårdsnummer **216**	Bruksnummer **89**
Seksjonsnummer **10**	Bruksenhetsnummer **H0302**



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 **1894**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **72,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **72,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **299,52 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **299,52 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **21 565 kWh**

Gørbitz' gate 7A, 0360 OSLO

Detaljering

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

Gørbitz' gate 7A, 0360 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 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: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 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 sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Anmeldelse
Tegning
Beregning
Detailtegn.

Magistratens Bygningskontor
448
1922.

Expeditions-Dokument

angaaende indr. af garage i gl. ekstebygning.

paa Matr.-No. 129 Kirkeveien

Indlevert 16 mai 1922 Attesteret

N. D. til indstilling.

448/22

18/5 22.

L. Pettersen

Tilbakesendes Hr. Byggningschefen og indstilles til Godkjendelse paa de Betingelser, som Brandvæsenet maatte opstille og under forutsætning av at de Statslove Bestemmelser er er i Orden.

Chr.a 19/5 22. H. Vogt.

448/22

Overmaler Maria Gundersen til vitterlighet.

448/22.

20/5 22.

L. Pettersen

BYGNINGSCHEFEN OSLO

Nr. 1671/1932

Anmeldelse
Tegning

V

Ekspedisjons-Dokument

angående innredning for bad og vannklosetter

på matr.nr. 129 Kirkeveien

Innlevert 27 septb. 1932 Attestert

Omsendes Oslo helseråd

Oslo den 27de septb. 1932

A. Killand

GM/VW.

Ad: 129 Kirkeveien, jnr. 1574/32.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

W.C. reglene må følges når undtas kravet om direkte lys.

Friskluftttilførsel må tas inn fra fri luft.

Oslo helseråd den 13. oktober 1932.

Efter bemyndigelse

Bygn. chefens kontor
mottatt: 13 OKT. 1932

Rep. Lundh

H. Thomas Hagen

N.d. til innstilling
Oslo 14/10-32
Skauge

Anmeldelse.

5 bl. tegninger.

N. d.

BYGNINGSSJEFEN B.J.No. 349/46 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående innredning på loft.

på matr.-nr. 129 Kirkevn.

Innlevert 5 mars 1946. Attestert

Sendes herr reguleringssjefen.

Oslo, den 6/3-46.

Fag chefen jr nr. Einar Thorling

mott. 8 MRS 1946

LH/NR.

Kirkeveien 129.

Innredning på loft.

Bygningssjefens eksp. av 6/3-46.

Sendes tilbake til hr. bygningssjefen.

Situasjonsplan mangler.

ReguleringS- og byggelinjer er tegnet inn på kjellerplanen bl. 1 med blått.

Kirkeveien er regulert fra ca. 26 m til ca. 32 m bred.

Görbitz gate er regulert 14,10 m bred med byggelinje 5.35 m trukket tilbake på sydvestsiden.

Over eiendommen er regulert indre byggelinje som mot Kirkeveien ligger i 12,0 m avstand fra reguleringslinjen mot gata og mot Görbitz gate er bestemt ved bygningens nåværende gårdsfasade.

For strøket gjelder byplanvedtekt 172 A, stadfestet av arbeidsdepartementet 3/2-1939.

Oslo reguleringsvesen den 9. mars 1946.

Jefens kt. 13 MRS. 1946

Bgv. bl. 24. 5-41. 4000. Snøerre A/S. Oslo.

Anmeldelse
Tegning

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 94
1931
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående forandring av stald til garasje

på matr.-nr. 129 Kirkeveien

Innlevert 21 januar 1931 Attestert

Duplikat sendt brandchefen

Omsendes Oslo helseråd

Oslo den 21 januar 1931

A. Kielland

Ad: matr.no. 129 Kirkeveien.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Der må anordnes frisklufttilførsel til garasjen.

Oslo helseråd, den 29 januar 1931.

Efter bemyndigelse

Odd Sundt.

Bygn. chefens kont.
mottatt: 29 JAN 1931

N. d. til innstilling
Oslo 30/1.31
O. Magnus.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling Indre by

Arnbjørg Risan
Kirkeveien 129

0361 OSLO

(Tidligere mappenr. 970010790) Dato: 07 JAN. 2000

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199700630-15 Saksbeh: Leif Oskar Solheim Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	KIRKEVEIEN 129	Eiendom:	216/898/0/0
Tiltakshaver:	Risan, Arnbjørg	Adresse:	Kirkeveien 129 Tlf: 2260 0003, 0361
Søker:	Risan, Arnbjørg	Adresse:	Kirkeveien 129 Tlf: 2260 0003, 0361
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Del av loft tillegges bolig

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 21.12.99.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Tilsynsprosjektet

Leif O. Solheim

Leif Oskar Solheim
Avd. Ing. I

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Avdeling Indre by Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800 10 41300
Seksjon byggekontroll 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823

Nr. 1631 1977

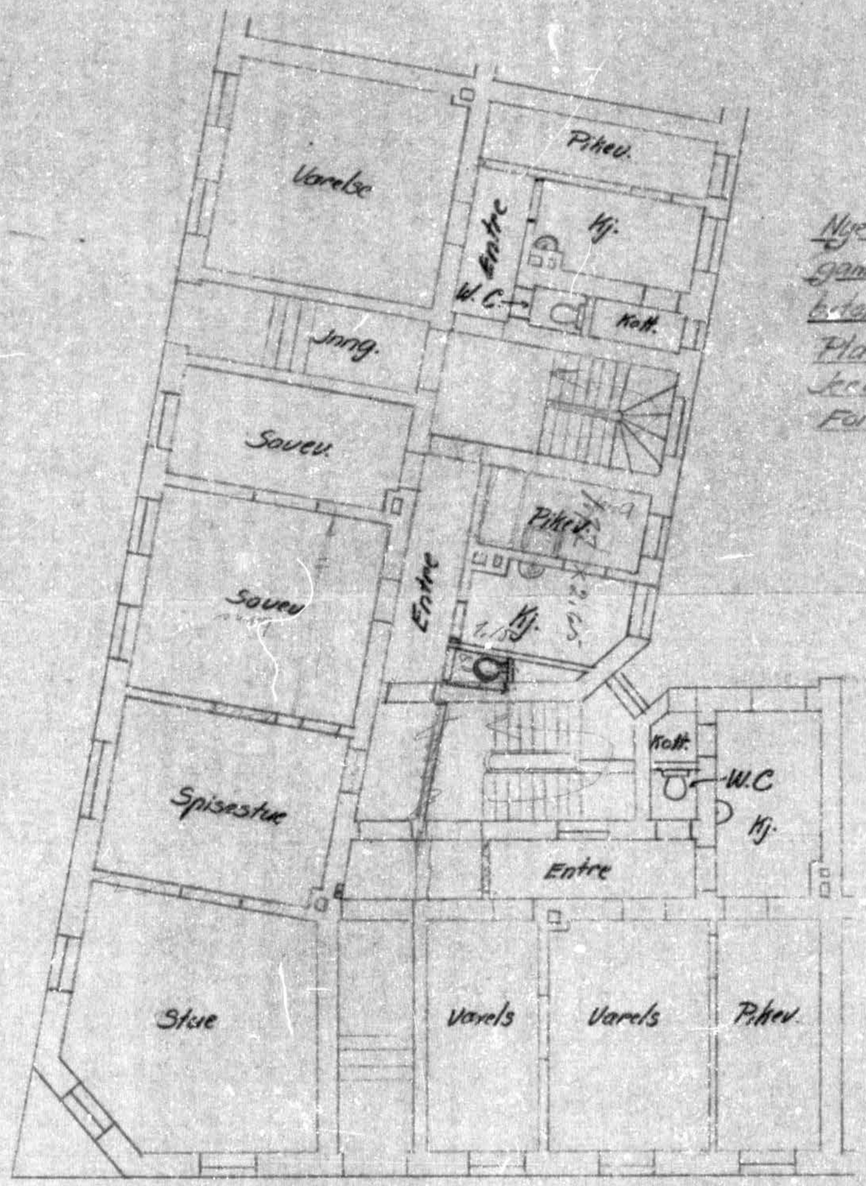
B2 1

Kirkeveien nr. 129.

Innredning av bad og vannclosett.

11. 1:100.

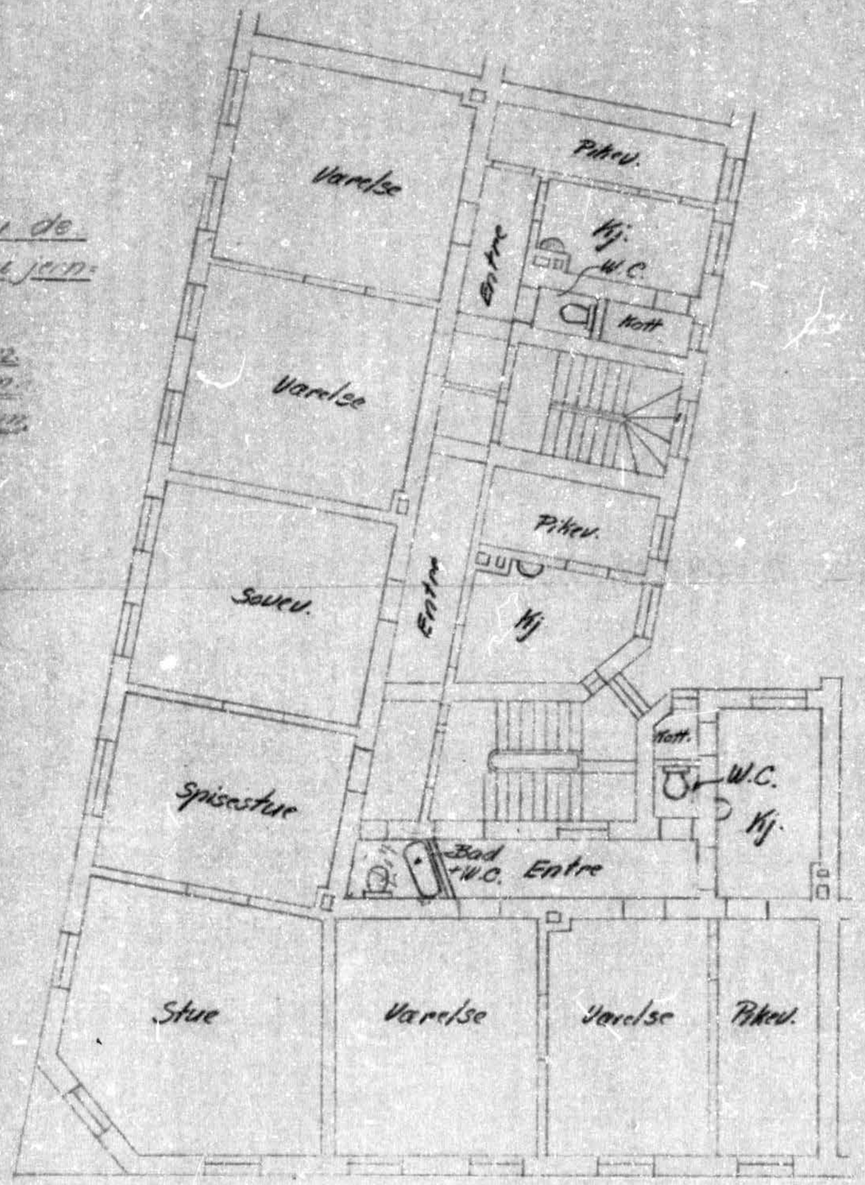
NEDFOTOGRAFERT- 19 X



1ste etage

Nye W.C.-og badgulver i de gamle gjæster støpes i jern-betong. Jfr. 1:3:3

Platetykkelse = 8 cm.
Jern: 10-16 cm.
Fordelingsjern 8-30 cm.



2den 3dje og 4de etage

Bygm. O. Jetkstad og Co A/S.
Tyrihansveien 32 Blindern.

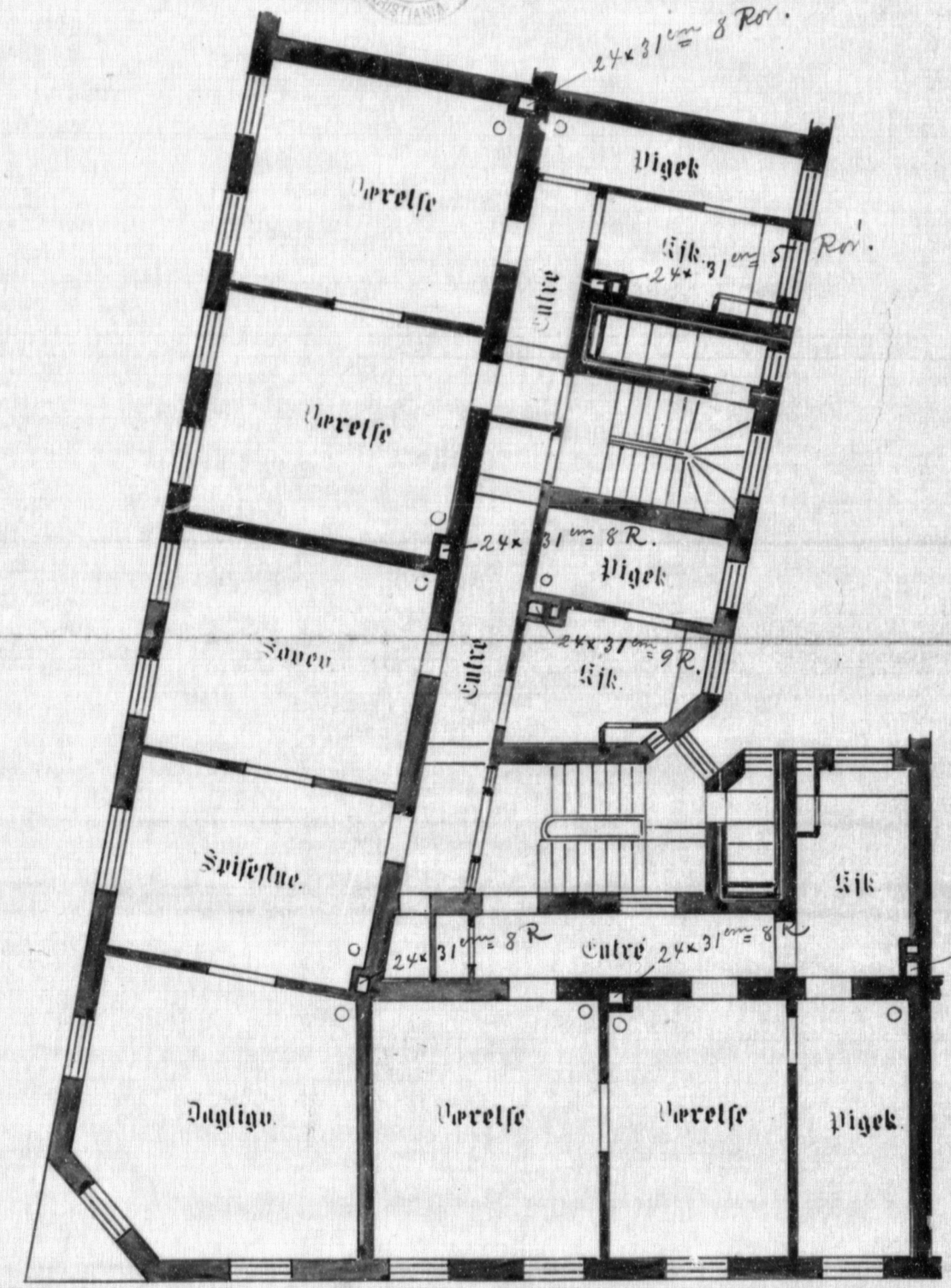
Kirkeveien 129.

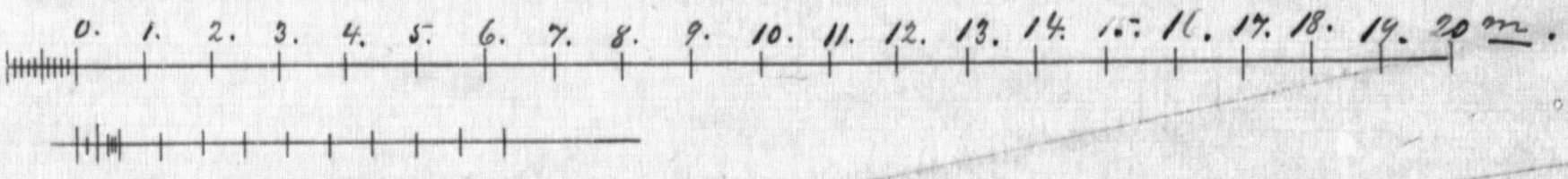
2a 1.9

II. Etg. Plan.

STADSKONDUKTØREN 1653 / 95 KRISTIANIA

980. 95-I







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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

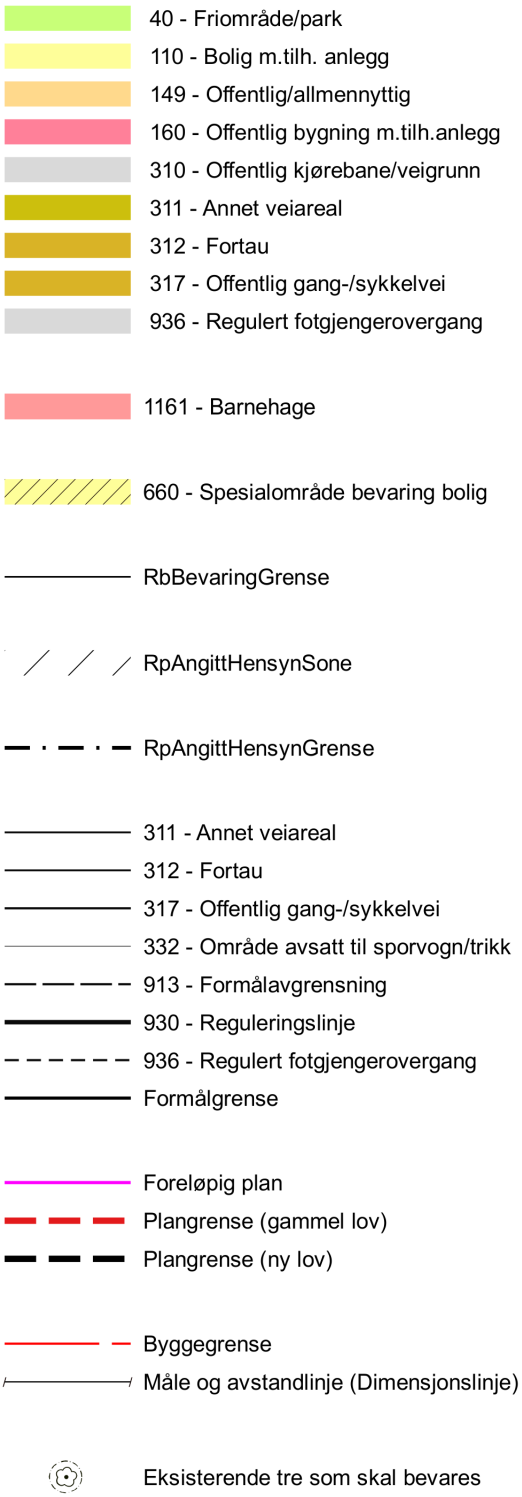
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

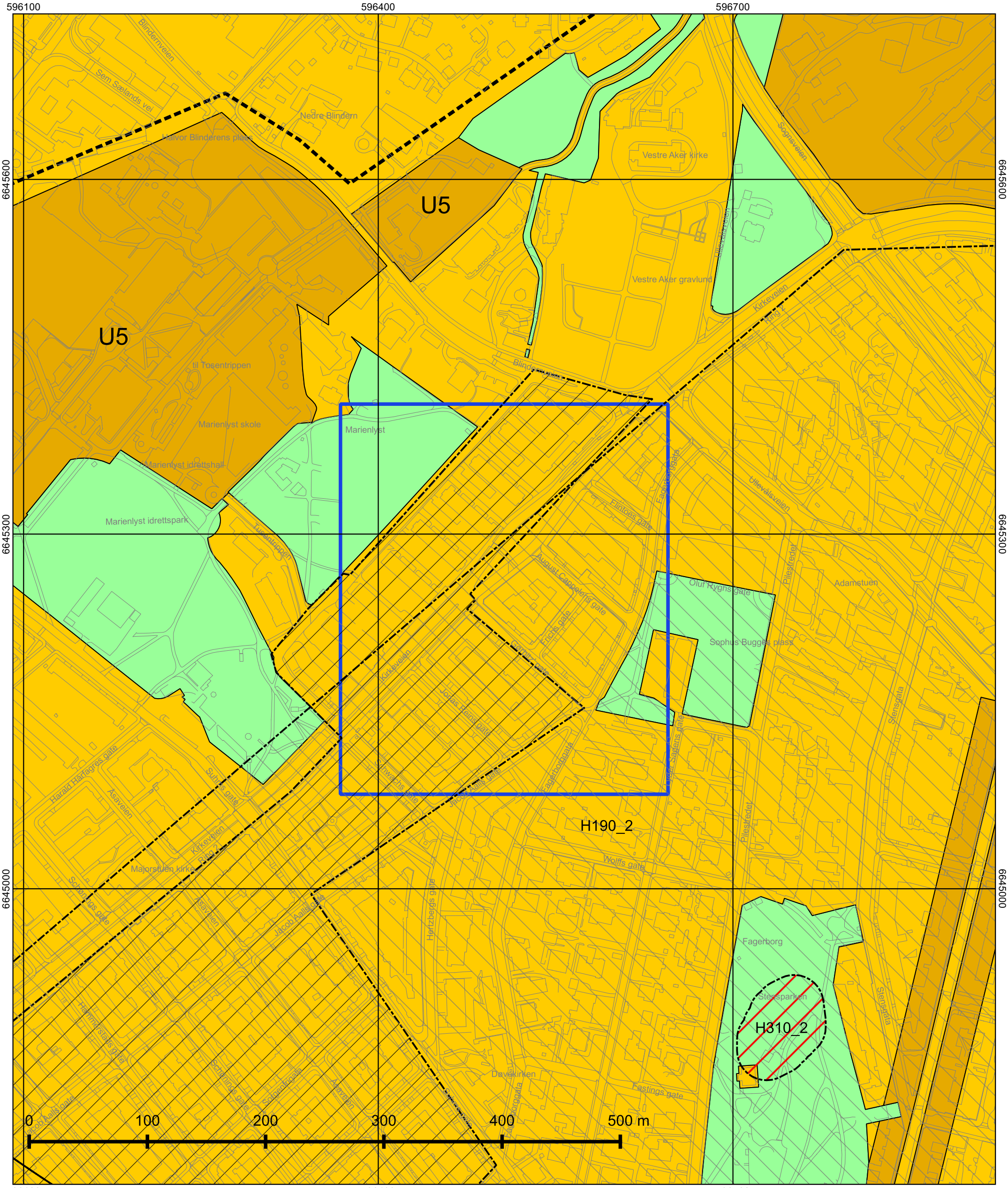
PlottID/Best.nr: 157770/ 86532704
Adresse: Gørbitz' gate 7
Gnr/Bnr: 216/89
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157770/86532704
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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Torfinn S¿rvang

Dato: 13.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532704
41759/ TORFSORV

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.216 BNR. 89

Vi viser til bestilling av 20260512 for G¿RBITZ? GATE 7A.

GNR. 216 BNR. 89

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.12.1896.

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

462 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

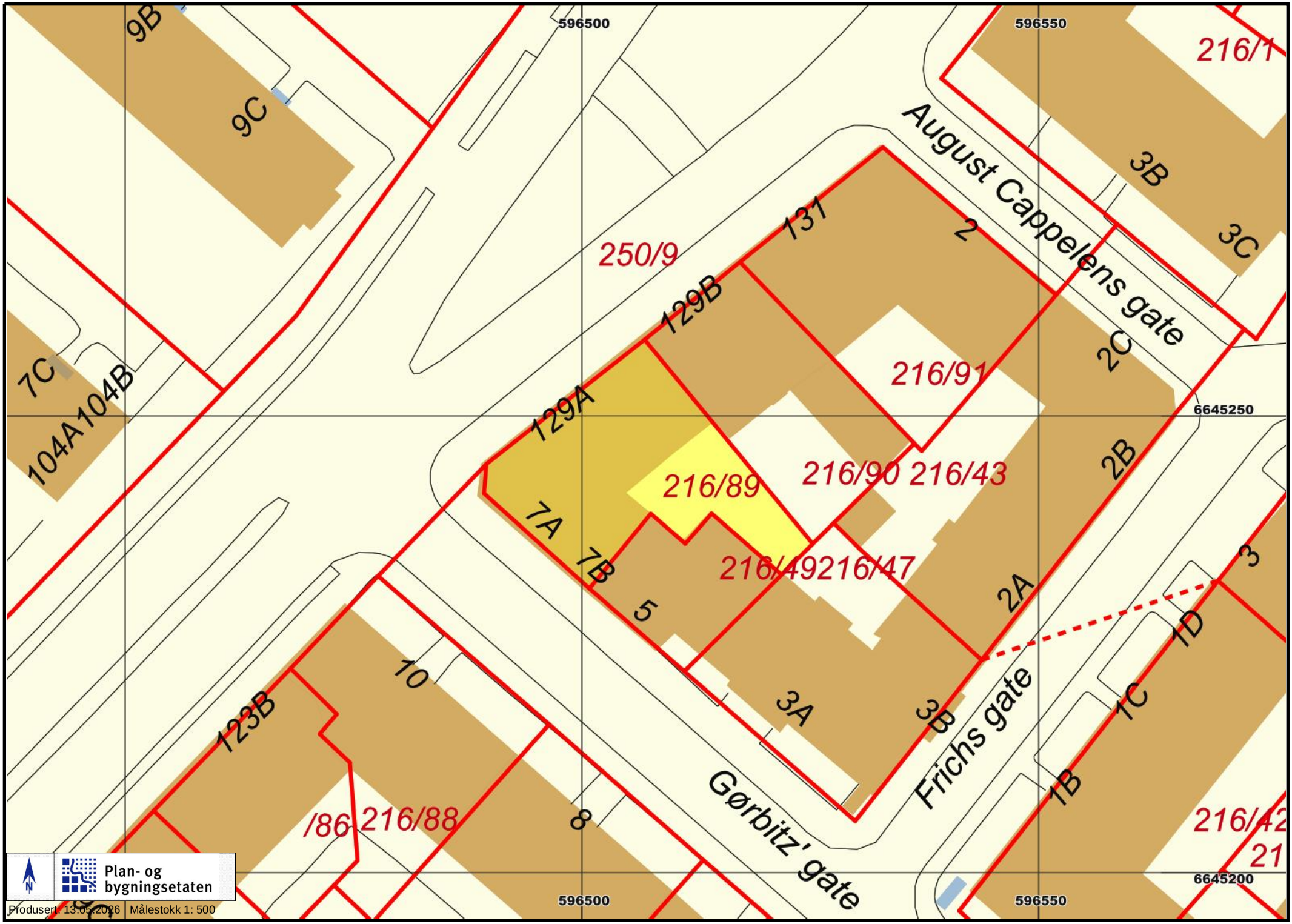
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


596500
596550
6645250
6645200
August Cappelens gate
Frichs gate
Gørbitz' gate
9B
9C
7C
104A104B
250/9
131
2
129B
216/91
2C
129A
216/89
216/90 216/43
2B
7A
7B
5
216/49216/47
2A
3
1D
1C
1B
3A
3B
123B
10
/86
216/88
8
216/1
3B
3C
216/42
21
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 13.05.2026
Målestokk 1: 500



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.