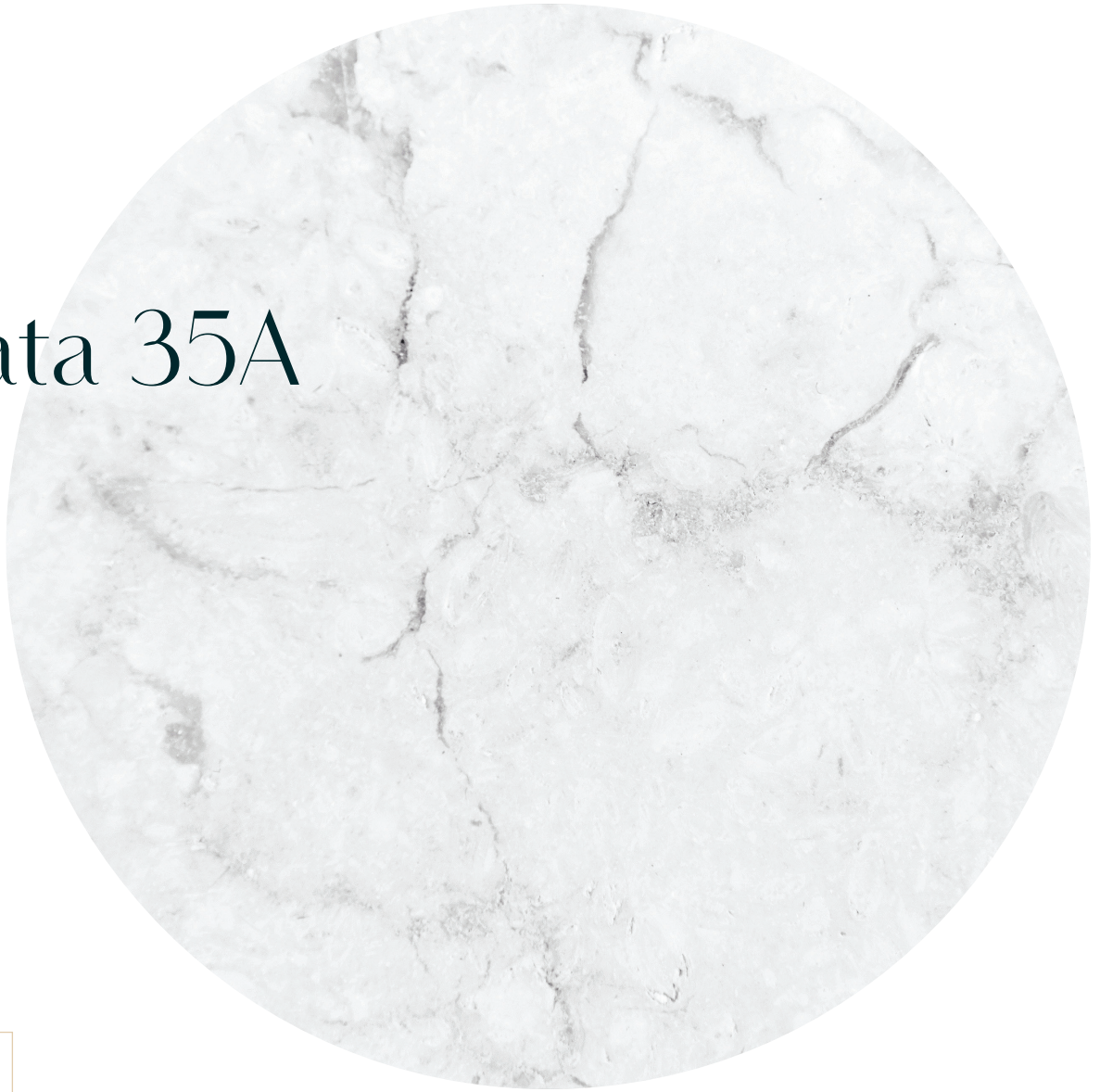


# Sporveisgata 35A



Velkommen til

# Sporveisgata 35A



Salgsoppgaven produsert 6. mars 2025

# Majorstuen

## Lys og lekker 1-roms m/hems og meget god takhøyde - Kjøkken fra 2019 - Etterspurt beliggenhet - Lave felleskostnader

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 2 890 000,- |
| Omkostninger | 1 350,- |
| Totalpris | 2 891 350,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 1 005,- |
| BRA-i | 13 kvm |
| Totalt BRA | 15 kvm |
| Etasje | 2 |
| Boligtype | Andelsleilighet |

| | |
|---|---|
| Eieform | Andel |
| Byggeår | 1892 |


| | |
|---|---|
| Megler | Fredrik Buer Moe |
| Telefon | 408 81 458 |
| E-post | f.moe@nordvikbolig.no |

| | |
|---|---|
| Megler 2 | Mathias Solheim Ørnes |
| Telefon | 988 27 841 |
| E-post | m.s.ornes@nordvikbolig.no |


MY
HAPPY
PLACE


i love you






## Kort fortalt

- Lys og lekker 1-roms med etterspurt beliggenhet på Majorstuen. Moderne bygård renovert og ombygget i 2004/2005. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje med en arealeffektiv planløsning, svært god takhøyde og stor vindusflate som skaper en lys og luftig atmosfære.

- Innhold: Entré. Åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til sofa/sovesofa, lite spisebord og skjenk/skap. Praktisk og godt utnyttet kjøkken med mye skap, komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Bad. Hems.

- Fantastisk beliggenhet med Bogstadveien, kollektivtransport og servicetilbud i umiddelbar nærhet.

- Høydepunkter/praktisk info:
- Lekker 1-roms
- Ingen dok.avgift
- Nytt kjøkken i 2019
- Fellesvaskeri i kjeller
- Renovert/ombygget i 04/05
- Hems med plass til dobbeltseng
- Svært lave felleskostnader (1005,-)
- Bod i kjeller for ekstra lagringsplass

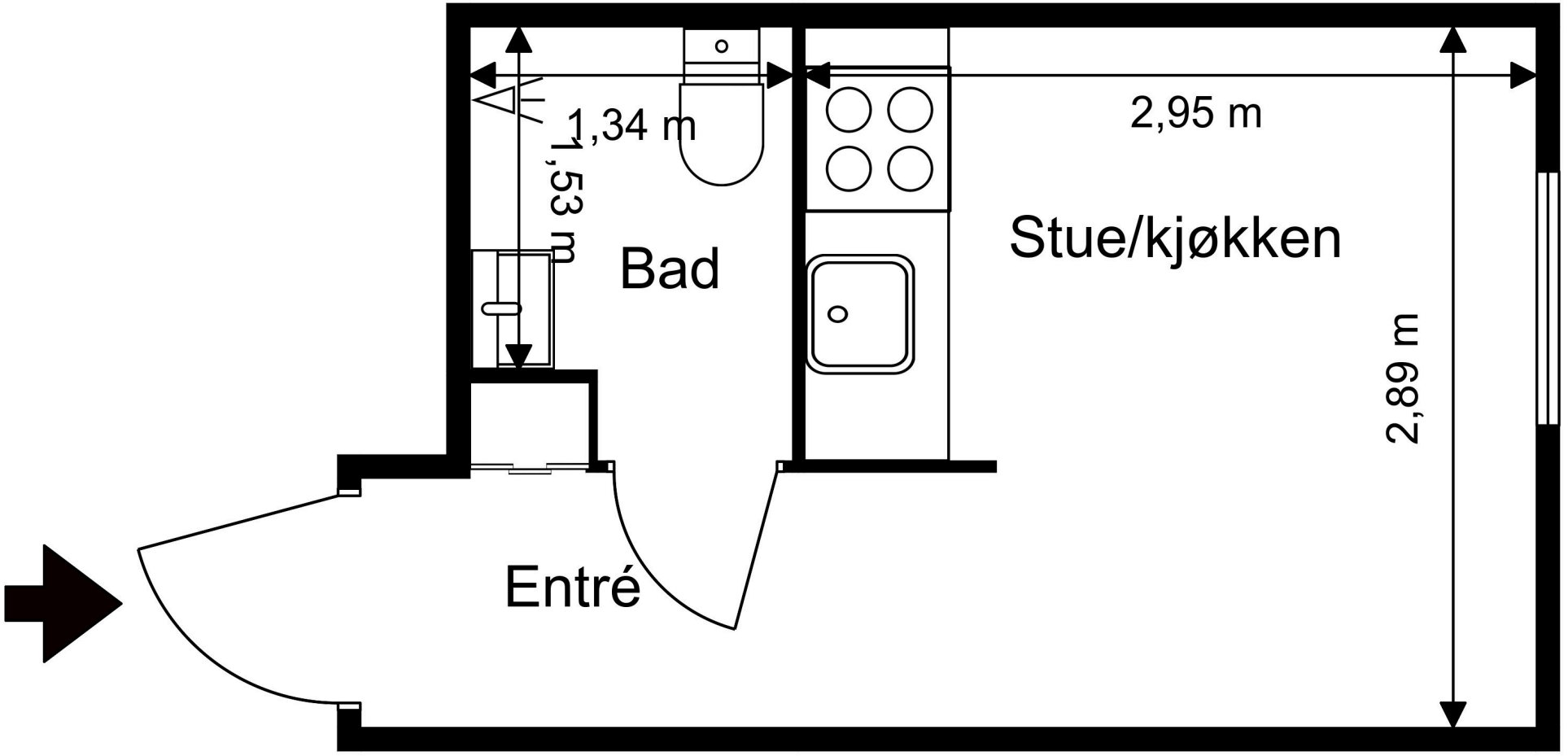
# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 13 kvm |
| BRA-e: | 2 kvm |
| Totalt BRA: | 15 kvm |

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 13 kvm. Entre, bad, kjøkken/stue
Total BRA: 13 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 2 kvm.

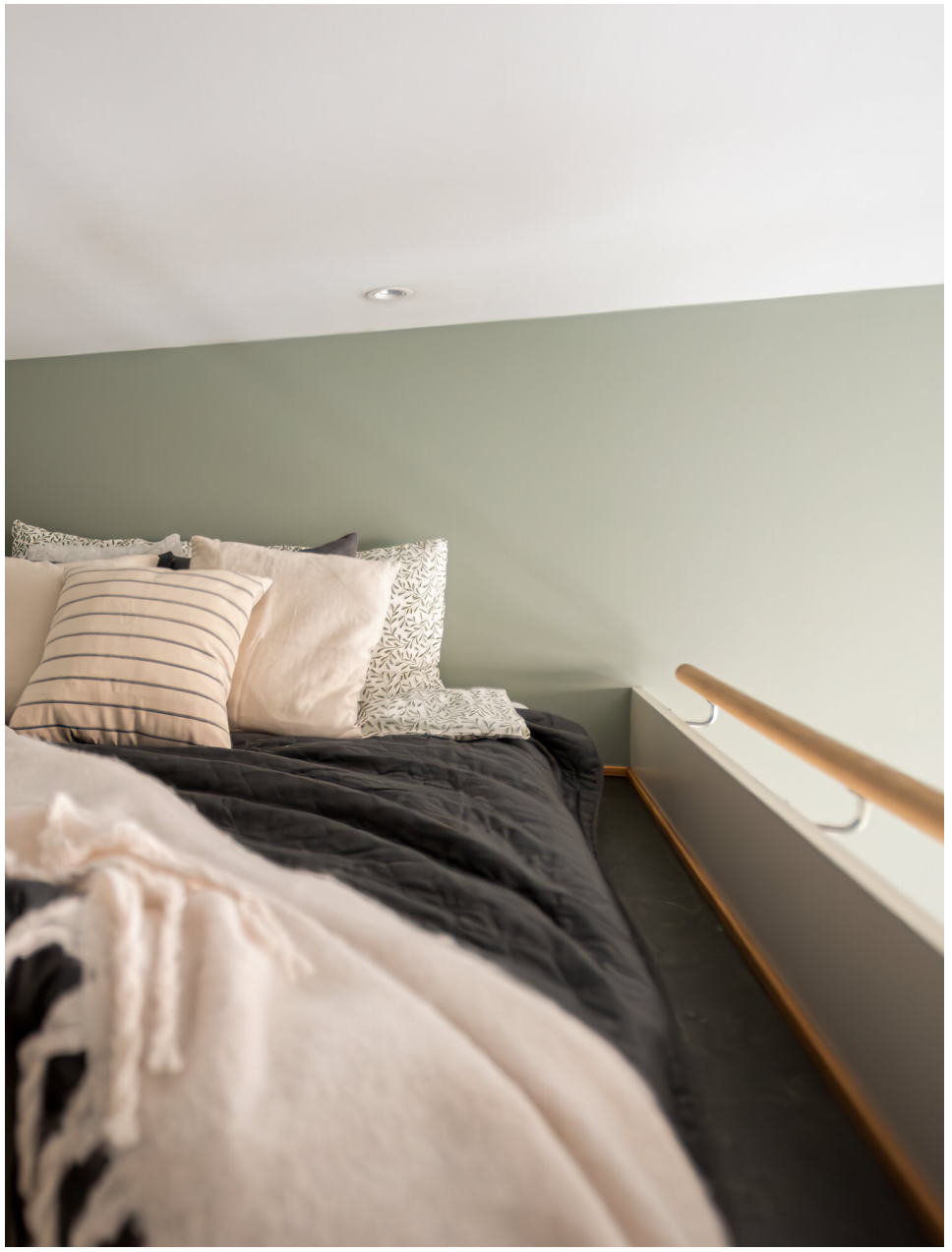



Forklaring av bilde/rommet
















LOGIK
MY
HAPPY
PLACE







Informasjon

# Sporveisgata 35A

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
8-0062/25

### Boligtype
Andelsleilighet

### Adresse og betegnelse
Sporveisgata 35A, 0354 OSLO
Gnr 214, bnr 351 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 19 i Borettslaget Sporveisgata 35, org.nr. 987541725

### Selger
Liss Gjelseth

### Kjøpesum og omkostninger
2 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 891 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 900 650,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

---

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

## Om boligen

### Byggeår
1892

### Etasje
2

### Antall soverom
0

### Arealer
BRA-i: 13 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 15 kvm

**Beskrivelse:**
2. etasje:
BRA-i: 13 kvm. Entre, bad, kjøkken/stue
Total BRA: 13 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 2 kvm.

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

## Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder følgende:

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med åpen dusj, WC, stoppekran, servantskap og mekanisk avtrekk.

Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Porttelefon.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning fra 2019. Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøleskap, platetopp og stekeovn. Frittstående benkeoppvaskmaskin. Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har ettgreps blandebatteri.

Hems: Ca. 3kvm med belegg på gulv og plass til seng.

## Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og dører: TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det må påregnes nedsatt isoleringsevne
- Kjøkken: TG2: Det registreres fuktskjolder på benkeplate rundt vask.
- Vannledninger: TG2: Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra åpen rørfordeling.
- Varmtvannsbereder: TG2: Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp. TG2: Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.
- Våtrom: TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt.
- Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.
- Oppsummering av sanitærutstyr: TG2: Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.
- Oppsummering av ventilasjon: TG2: Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen.
- Øvrig: TG2: Hemsen mangler rekkverk helt opp.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Trapp: TG3: Det et mangler rekkverk på hemsen

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

### Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5700 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2850 kroner for ett år
El-bil : 1920 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 960 kroner for ett år

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

### Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

### Bygningssakkyndig

Fidens as v/ Christian Omre

### Byggemåte

Boligbygg over 3 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter: Grunnmur og bærende vegger av naturstein/murkonstruksjoner.

Yttervegger: Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater. Enkelte smykninger og trekninger i pussen.

Takkonstruksjoner: Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer: Etasjeskille av trekonstruksjoner.

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

### Adgang til utleie

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

## Energi og oppvarming

### Energimerking

G - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

### Oppvarming
Oppvarming: Elektrisitet
Ventilasjon: Balansert

### Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5000,- Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader
Kr 1 005,- pr. mnd.
Inkluderer: Fellesvaskeri, kommunale avgifter, kapitalkostnader, felles gårdsforsikring, renhold m.m.

Herav:
Felleskostnader 905
Fellesvaskeri 100

### Formuesverdi
Primærbolig: Kr 563 848,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 255 390,- pr. 2023
Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar). Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

### TV/Internett/Bredbånd
Ikke inkludert

## Borettslaget

### Om borettslaget
Borettslaget Sporveisgata 35 består av 37 boligenheter.

Borettslaget har vaktmesteravtale med 1 Hjelpende Hånd(1HH).

Borettslaget har avtale med Rene Trapper AS som utfører renhold i felles-arealene/trapp/inngangsparti en gang i uken og kjeller annenhver uke.

Borettslaget har ingen avtale med leverandør av kabel-tv. Telefoni/bredbånd kan bestilles av ønsket leverandør som leverer i området.

Borettslaget har eget fellesvaskeri som er lokalisert i kjelleren. Vaskeriet og tørketrommelen kan benyttes i henhold til oppsatte regler. Men ikke i tidsrommet 23.00-07.00, alt vask må være ferdig før kl. 23.00.

Det er ingen forkjøpsrett.

Rehabilitering og større vedlikehold:

2021: Lampene i korridorene har blitt byttet i perioden.

2018: Portrom pusset opp og malt. Søppelskur bygget

### Forretningsfører
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

### Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

### Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

### Fellesformue
Kr 7 975,- pr. 06.02.2025

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

### Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Dyrehold
Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt. Eieren plikter å underrette styret ved anskaffelse.

### Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 78876759

## Tomt

### Adkomst
Det blir skiltet med Nordvik visningsskilt i forbindelse med opsatte visninger.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet
I Sporveisgata bor man kun få skritt unna Bogstadveien, samtidig som man har fordelen av adkomst fra en sidegate med lavere tempo. Beliggenheten midt mellom Majorstuen og Bislett fremstår meget attraktiv hvis man ønsker nærhet til noe av det beste byen kan by på av forretninger og uteliv, i kombinasjon med et utvalg gode restauranter og kulturelle tilbud. Bogstadveien og Majorstuen byr på et rikt utvalg med kafeer, restauranter, barer og utesteder, i tillegg til å være byens mest besøkte handlegate. Bisletts kafé- og restaurantliv har også mye å by på, blant annet Kaffebrenneriet med mulighet for å innta kaffen utendørs på fortauet sommerstid. Litt nedenfor finner du renommerte St. Lars som byr på fin middag akkompagnert med godt drikke.

For den handleglade er det kort avstand til Oslos desidert mest populære og eksklusive handlegate i Bogstadveien. Bogstadveien har gjennomgått en omfattende rehabilitering og området er ferdigstilt med økt trafikksikkerhet, bedre universell utforming, bedre fremkommelighet og tilgjengelighet, økt beplantning og oppvarmede fortau m.m. Det er også kun en kort spasertur til

Slottsparken og videre Karl Johans gate med sine utallige butikker, restauranter og kaféer. Attraktive Aker Brygge og Tjuvholmen ligger også i nærheten med flere av byens mest populære spisesteder og restauranter.

Av rekreasjonsmuligheter finner man fantastiske Frognerparken med storslåtte Vigelandsparken, Hundesletta og Frognerbadet. Her finner man turstier, dammer og grøntområder perfekt for turer, jogging og parkliv. Populære Stensparken, Slottsparken og flere andre grøntområder ligger også innen gangavstand. Området tilbyr samtidig et stort spekter av treningsmuligheter med bla. SATS sitt store senter under bakken ved Colosseum Park, SATS Fagerborg og Bislet og Bislett bad. Fine muligheter for løpe- og joggeturer i parker om sommer, så vel som vinter. Kort t-banetur til Sognsvann eller Holmenkollen med sitt uendelige vei- og løypenett. Praktisk og enkel forbindelse til byens skoler med bl.a. Høyskolen, Universitetet og BI.

Kort gange til Majorstukrysset med alle T-banens linjer og ytterligere buss- og trikkeforbindelser.

### Bebyggelse

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder entre, stue/kjøkken, bad og hems.
I tillegg disponerer leiligheten en bod i kjeller på 2 kvm.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Det foreligger Bygningsanmeldelse datert i 1891 for eiendommen.

Byggeanmeldelse legger vi ved i de tilfeller ekspedisjonsdokument ikke foreligger. Dette gjelder spesielt bygårder fra 1800-tallet hvor deler eller hele av dokumentasjonen for eiendommen er mangelfull. Forsiden til byggeanmeldelsen bekrefter når byggingen ble utført, og at det i det minste er byggemeldt. En komplett byggeanmeldelse kan også f.eks. beskrive hvilke materialer som er brukt og hvilke etasjer som er godkjent.

Det foreligger ferdigattest for ombygging og loftsutbygging datert 06.01.2002.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### Vei, vann og avløp

Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Eiendommen står oppført på Byantikvarens Gule liste.

Offentlige planer:
Saksnummer 202210273: Pilestredet 75 B - Oppføring av boligblokk
KLP utvikler nå et boligprosjekt med ca. 165 selveierleiligheter, opparbeidelse av utomhusanlegg for beboere, offentlig tilgjengelig gatetun, næringslokaler mot

Sporveis/Pilestredet på gateplan og i kjelleretasjer, samt parkeringskjeller for beboere og næringsarealer med to innkjøringer fra Sporveisgata. Det jobbes mot en salgsstart i 2024 med estimert innflytning ila. 2025/2026.
Interessenter oppfordres til å sette seg inn i saken på Oslo kommune sine hjemmesider.

202306125 - Byggesak (Bergslien gate 1 E - Bruksendring fra næringsareal til bolig)
Det søkes om bruksendring av del av 1. etasje fra forretning til to leiligheter. Næringsarealene som nå søkes bruksendret ligger vendt ut mot Sporveisgata. Det er gitt rammetillatelse.

## Konsesjon

Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Det hviler ikke odel på eiendommen.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/214/351:
29.10.1892 - Dokumentnr: 900414 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

01.02.1978 - Dokumentnr: 502205 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

20.08.2004 - Dokumentnr: 56528 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:474 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:474 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:474 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:474 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:474 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:474 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:474 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:474 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:474 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:474 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:474 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:474 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:474 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:474 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:474 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:474 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:474 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:474 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:474 Snr:19
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og bygningsetaten.

20.08.2004 - Dokumentnr: 56528 - Erklæring/avtale
Bruksrett til grunn for reparasjon ig vedlikehold.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og bygningetaten.

Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.1892 - Dokumentnr: 900001 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:214 Bnr:310

20.08.2004 - Dokumentnr: 56522 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:214 Bnr:474

20.08.2004 - Dokumentnr: 56525 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:214 Bnr:475

20.08.2004 - Dokumentnr: 56528 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:475
samme rettigheter og plikter til fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan og bygnigsetaten

### Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

## Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

## Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller

næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

## Boligkjøperforsikring

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og

uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.
I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

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

## Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi

bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

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

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

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

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

## Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

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

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

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 400,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.
Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

### Vedlegg til salgsoppgaven

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

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 6. mars 2025

### Ansvarlig megler

Fredrik Buer Moe, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 40881458

### Megler

Mathias Solheim Ørnes, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 98827841

### Meglerforetaket

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

Vedlegg

# Sporveisgata 35A

# Sporveisgata 35A

Nabolaget Hegdehaugen - vurdert av 152 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Bolteløkka skole (1-7 kl.)**<br>365 elever, 22 klasser | 9 min<br>0.6 km |
| **Uranienborg skole (1-10 kl.)**<br>795 elever, 46 klasser | 10 min<br>0.7 km |
| **Majorstuen skole (1-10 kl.)**<br>751 elever, 42 klasser | 15 min<br>1 km |
| **Kristelig gymnasium (8-10 kl.)**<br>406 elever, 30 klasser | 7 min<br>0.5 km |
| **Fagerborg skole (8-10 kl.)**<br>412 elever, 25 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| **Kristelig gymnasium**<br>450 elever, 15 klasser | 7 min<br>0.5 km |
| **Heltberg Bislett** | 8 min |

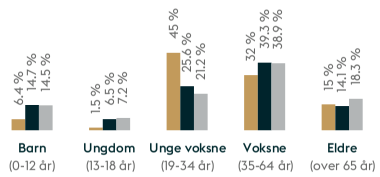
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Rosenborg**<br>Linje 11 | 2 min<br>0.1 km |
| **Bogstadveien**<br>Linje 1N, 2N, 11N | 4 min<br>0.3 km |
| **Majorstuen**<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 14 min<br>1 km |
| **Nationaltheatret stasjon**<br>Totalt 10 ulike linjer | 19 min<br>1.4 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 14 min<br>4.7 km |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Rosenborg barnehage (1-5 år)**<br>44 barn | 2 min<br>0.2 km |
| **Treklang Montessoribarnehage (...**<br>32 barn | 3 min<br>0.3 km |
| **Hjelmsgate barnehage (1-5 år)**<br>84 barn | 4 min<br>0.3 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Hegdehaugen | 1 497 | 1 126 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 82/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 81/100

**Naboskapet**
Høflige 55/100

## Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Gående

## Sport

| | |
|---|---|
| Den tysk-norske | 1 min |
| Dronning Astrids plass streetb... | 3 min |
| Fresh Fitness Majorstuen | 1 min |
| SATS Fagerborg | 4 min |

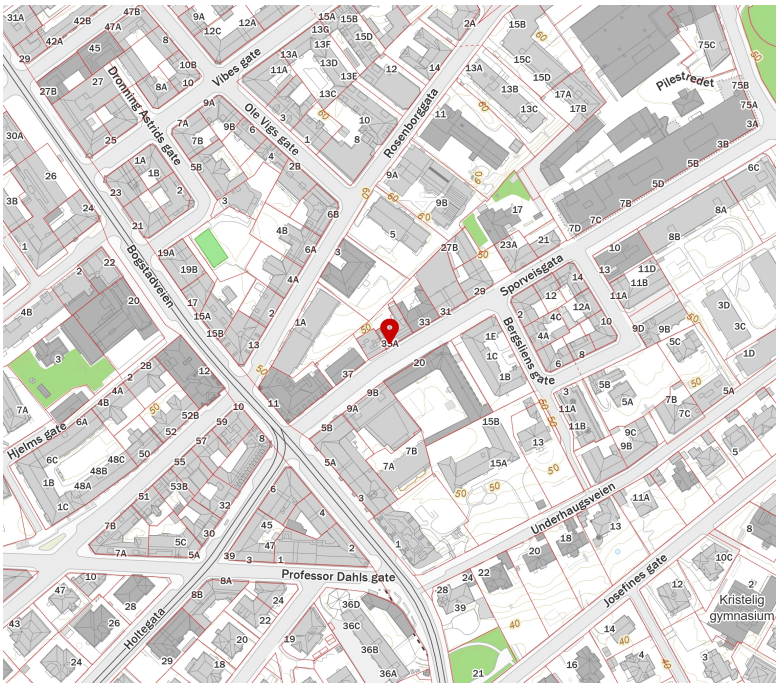
*«Koselig og sentralt - Perfekt for studenter, enslige eller par :)»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 94/100

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100




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

# Sporveisgata 35A
# 0354 OSLO

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1892
BRA: 15 m$^2$
BRA-i: 13 m$^2$





### Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 5 | 8 | 1 | 1 |

Supertakst
GNR: 214 BNR: 351 ANR: 19

Christian Omre
Fidens as

rodelokkatakst@gmail.com
93060672

Sporveisgata 35A
0354 Oslo

## 1. Tilstandsgradene

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

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

## Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

## Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/27699

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

## Hvordan undersøkelsene skal skje

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



# 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

## Bygningsdeler med TG3

### Øvrig

**Oppsummering**

TG3: Det er ikke etablert rekkverk på hemsen.

**Anbefalte tiltak**

Rekkverk på hemsen bør etableres for bedre sikkerhet.

**Utbedringskostnader:** 10 000 - 50 000

## Bygningsdeler med TG2

### Vinduer og dører

**Oppsummering**

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det må påregnes nedsatt isoleringsevne.

**Anbefalte tiltak**

Det er i dag ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vinduer. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Nedsatt resterende brukstid kan forekomme. På noe sikt bør vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må avklares med sameiet først.

### Kjøkken

**Oppsummering av overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning fra 2019. Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøleskap, platetopp og stekeovn. Frittstående benke oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

TG2: Det registreres fuktskjolder på benkeplate rundt vask.

**Anbefalte tiltak overflater og innredning**

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

### Vannledninger

**Oppsummering**

Stoppekran er plassert under vask på kjøkken og bad.

Åpen rørstokk i himling over bad.

TG2: Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra åpen rørfordeling.

### Anbefalte tiltak

Lekkasjestopper kan monteres som et kompenserende tiltak.

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

TG2: Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.

TG2: Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder( over 20 år) er påregnelig.

Det bør etableres lekkasjesikring iht. krav.

## Våtrom

### Oppsummering av overflater

Høydeforskjell (30mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt.

TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt.

Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone.

### Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dette avviket, men det må påregnes at noe vann kan bli liggende på gulvet etter bruk.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Påstrykningsmembran ført til klemming i sluk.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

### Oppsummering av sanitærutstyr

TG2: Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig, men det må påregnes utbedring/utskifting for å få TG0/1.

### Oppsummering av ventilasjon

TG2: Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det må foretas næremere undersøkelser på hvorfor det ikke er sug i kanalen.

# Bygningsdeler med TG-IU

## Elektrisk

### Oppsummering

TGIU: Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll den 07.04.2022. Kontrollen utført av Elvia ble gjennomført som en stikkprøvekontroll øtter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det funnet avvik somm er utbedret. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

# 4. Informasjon om oppdraget

| Befaringsdato | Rapportdato |
|---|---|
| **26.2.2025** | **3.3.2025** |

## Hjemmelshavere

Navn: **Liss Gjelseth** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

## Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Christian Omre** Telefon: **93060672**
Firma: **Fidens as** Epost: **rodelokkatakst@gmail.com**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

**Om bygningssakkyndig:**

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

**Egne premisser:**

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

## Informasjon om boligen

Adresse: **Sporveisgata 35A, 0354 Oslo**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommunenr: | **301** | Gårdsnr: | **214** | Bruksnr: | **351** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | | Andelsnr: | **19** | Leilighetsnr: | | | |

Byggeår: **1892**
Boligtype: **Leilighet**

**Generell beskrivelse av boligen:**
Boligbygg over 3 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av naturstein/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater. Enkelte smykninger og trekninger i pussen.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Standard 2. etasje:

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med åpen dusj, wc, stoppekran, servantskap og mekanisk avtrekk.



Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Porttelefon.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning fra 2019. Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøleskap, platetopp og stekeovn. Frittstående benke oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

**Tiltak etter byggeår:**

| År | Beskrivelse | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|---|---|---|
| 2024 | Montert oppvaskmaskin og lekkasje sikring på kjøkken. | Ja |
| 2022 | Nye downlights. | Ja |
| 2023 | Ny termostat til varmekabler på bad. Ny lampe over speil på bad. Nye stikk på kjøkken | Ja |

# 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **2. etasje** | 13 | 13 | 0 | 0 | 0 |
| **Kjeller** | 2 | 0 | 2 | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **15** | **13** | **2** | **0** | **0** |

### Gulvareal

| Etasje | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|---|---|---|---|
| **2. etasje** | 16 | 13 | 3 |
| **Totalt m²** | **16** | **13** | **3** |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|---|---|---|---|---|---|
| **2. etasje** | 13 | 13 | 0 | Entre, bad, kjøkken/stue. | |
| **Totalt m²** | **13** | **13** | **0** | | |

## Kommentar til arealberegning

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.



# 6. Hovedrapport

## 6.1 Vinduer og dører

| Beskrivelse |
|---|
| Vindu i treramme med 2-lags glass fra 1990.<br>Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB40.<br>Formpresset innerdør, ukjent årstall. |

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

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

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det må påregnes nedsatt isoleringsevne.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det er i dag ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vinduer. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Nedsatt resterende brukstid kan forekomme. På noe sikt bør vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må avklares med sameiet først.

## 6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|---|---|
| Type | Trebjelkelag |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Ja |

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn** **TG-1**

Stue: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 5 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Kjøkken: Måler 4 mm avvik på 2 meter og 5 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

## 6.3 Kjøkken

### Overflater og innredning

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

**Oppsummering av overflater og innredning** — **TG-2**

Kjøkkeninnredning fra 2019. Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøleskap, platetopp og stekeovn. Frittstående benke oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

TG2: Det registreres fuktskjolder på benkeplate rundt vask.

**Anbefalte tiltak overflater og innredning**

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Mekanisk |

Mekanisk avtrekk over stekesonen.

| | |
|---|---|
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |

**Oppsummering av avtrekk** — **TG-1**

## 6.4 Lovlighet

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Nei |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Ikke kontrollert |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |

Takhøyder er målt til:
Stue: 3.22 m.
Bad: 2.05 m.

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



## 6.5 Trapp

Beskrivelse

Det er en bratt lukket tretrapp opp til hems.

| | |
|---|---|
| Er det manglende rekkverk? | Nei |
| Er høyden på rekkverk under 90cm? | Nei |
| Er åpninger i rekkverk over 10cm? | Nei |
| Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? | Nei |
| Mangler håndløper i trappeløp? | Nei |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? | Nei |

**Oppsummering av trapp** — **TG-1**

## 6.6 Avløpsrør

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

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.

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

**Oppsummering av avløpsrør** — **TG-1**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

## 6.7 Vannledninger

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Rør i rør system |

| | |
|---|---|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. | |
| Er det etablert fordelerskap? | Åpen rørfordeling |
| Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling? | Ja |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |
| **Oppsummering av vannledninger** | **TG-2** |
| Stoppekran er plassert under vask på kjøkken og bad. | |
| Åpen rørstokk i himling over bad. | |
| TG2: Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra åpen rørfordeling. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Lekkasjestopper kan monteres som et kompenserende tiltak. | |

## 6.8 Elektrisk



| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Ja |
| **Oppsummering av elektrisk** | **TG-IU** |
| TGIU: Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll den 07.04.2022. Kontrollen utført av Elvia ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det funnet avvik somm er utbedret. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt. | |





## 6.9 Varmtvannsbereder

| | |
|---|---|
| Plassering bereder | |
| I himling på bad | |
| Fundament | |
| Bjelker | |
| Årstall | |
| 2001 | |
| Størrelse | |
| 50 | |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Ja |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Nei |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Ja |
| **Oppsummering av varmtvannsbereder** | **TG-2** |
| TG2: Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp. | |
| TG2: Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. | |

| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales |
|---|
| En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder( over 20 år) er påregnelig. |
| Det bør etableres lekkasjesikring iht. krav. |

## 6.10 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Mekanisk ventilering fra bad og kjøkken. Klaffventil på vegg i stue. | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |

| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
|---|---|
| Merknad: ventialsjonen på badet har begrenset eller ingen funksjon. Dette er omtalt under ventilasjon på våtrom. | |

## 6.11 Våtrom



### Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Flislagt gulv og vegg. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Bad etablert i 2005 ifm renoveringen av hele bygården. | |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Ja |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Ja |
| Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |



| Oppsummering av overflater | TG-2 |
|---|---|
| Høydeforskjell (30mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør. | |
| Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt. | |
| TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt. | |
| Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone. | |

| Anbefalte tiltak overflater |
|---|
| Våtrommet fungerer med dette avviket, men det må påregnes at noe vann kan bli liggende på gulvet etter bruk. |

### Membran, tettesjikt og sluk

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

| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk | TG-2 |
|---|---|
| Påstrykningsmembran ført til klemming i sluk. | |
| Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart. | |
| TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. | |

| Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk |
|---|
| Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG). |

### Sanitærutstyr

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Det er etablert servantskap, gulvstående klosett, og åpen dusj | |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Ja |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Nei |

| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-2 |
|---|---|
| TG2: Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen. | |

| Anbefalte tiltak sanitærutstyr |
| --- |
| Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig, men det må påregnes utbedring/utskifting for å få TG0/1. |

### Ventilasjon

| | |
| --- | --- |
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Det er tilluft under dør og mekanisk avtrekk fra rommet. | |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |
| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-2** |
| TG2: Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen. | |
| **Anbefalte tiltak ventilasjon** | |
| Det må foretas nærmere undersøkelser på hvorfor det ikke er sug i kanalen. | |

### Fuktmåling

| | |
| --- | --- |
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |
| **Oppsummering av fukt** | **TG-0** |
| TGIU: På grunn av bygningsmessige hindringer er hulltaking fysisk umulig.<br><br>Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt. | |

### Dokumentasjon

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

## 6.12 Øvrig

| Beskrivelse |
| --- |
| Hems |
| **Oppsummering av øvrig** **TG-3** |
| TG3: Det er ikke etablert rekkverk på hemsen. |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** |
| Rekkverk på hemsen bør etableres for bedre sikkerhet. |
| **Utbedringskostnader** **10 000 - 50 000** |



## 6.13 Rom under terreng

| | |
| --- | --- |
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.14 Balkong, terrasse, platting

| | |
| --- | --- |
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| | |
| --- | --- |
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

| | |
| --- | --- |
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.17 Toalettrom

| | |
| --- | --- |
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.18 Vannbåren varme

| | |
| --- | --- |
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.19 Varmesentral

| | |
| --- | --- |
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Gjelseth, Liss | 9578-5999-4-1268389 | 2025-02-25 21:29:57 |

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

**Utfylt dato**
25. feb. 2025

**Oppdragsnummer**
8-0062/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Sporveisgata 35A, 0354 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Majorstuen

**Selgere**
Liss Gjelseth

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
16. juni 2019

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 78876759
Forsikret i: Gjensidige

## Utført arbeid

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Elektriker har etter eltilsyn byttet lampe over speil, og på min bestilling byttet spottene til led i 2022 og regulator til varmekablene i 2023. Se dokumentasjon fra Skansen elektro her https://elinn.no/eldoc/?id=Nzk4ODhjYzQ0OTM0Zjg1NzgzZjQ3NDZmZWQzYTc3ZjN4MzE4NjU2NjZhYzYxNTE4M2Q1NzIzYzNmYzA3ZWM4NjA5MzRhO
Ufaglært har hengt opp skapet over do og byttet silikonfuger.

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

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

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

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

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

**Foreligger det en samsvarserklæring?**
Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Elektriker har byttet lampe over speil på badet og byttet spottene på badet og på hemsen til led, samt satt opp to ekstra stikk på kjøkkenet i 2022. I tillegg ny regulator til varmekablene på badet i 2023. Se dokumentasjon fra Skansen elektro her https://elinn.no/eldoc/?id=Nzk4ODhjYzQ0OTM0Zjg1NzgzZjQ3NDZmZWQzYTc3ZjN4MzE4NjU2NjZhYzYxNTE4M2Q1NzIzYzNmYzA3ZWM4NjA5MzRhO

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

**Når ble kontrollen utført?** 2022

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

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Flyt rør - opplegg til benkoppvaskmaskin med lekkasjestopper i april-24. Han rettet også opp i feilkoblet avløp fra sikkerhetsventilen til vvb som står på hemsen, han oppdaget dette da han var her og gjorde jobben med oppvaskmaskinen.

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

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

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



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

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

## Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

**Eventuell kommentar:** Bygget er over 100 år gammelt, så er naturlig nok noen sprekker her og der.

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

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

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

Ja

**Beskriv:** Felles ventilasjonsanlegg i borettslaget fikk en oppgradering for ikke alt for lenge siden.

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

Ja

**Beskriv:** Dusjgarnityret er kanskje modent for utskiftning.

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke annet enn fra da jeg kjøpte den i 2019

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

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Da jeg kjøpte i 2019 var areal oppgitt i salgsoppgave.

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

Nei

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Men det ser ut til at den tysk-norske skolen som har vært rett over gaten har flyttet og da kan det kanskje komme til å skje noe der.

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

Nei



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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Husleien økes litt hvert år, men det har vært helt ubetydelig. Fra ca 750,- i 2019 til 1001,- nå. Brannvarslingsanlegget skal utbedres nå, usikker på om det øker fellesutgiftene. Videre har borettslaget hentet inn kapital de siste årene for bedre likviditet, det var bare ca 3400,- sist.

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

Nei

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

Nei

### Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 8-0062/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Gjelseth, Liss** | **2025-02-25** |

Identifikasjon

bankID Gjelseth, Liss

SIGNICAT

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Sporveisgata 35 A |
| Postnr | 0354 |
| Sted | Oslo |
| Andels-/leilighetsnr. | 19 / 209 |
| Gnr. | 214 |
| Bnr. | 351 |
| Seksjonsnr. | |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | |
| Boligнr. | |
| Merkenr. | A2015-555093 |
| Dato | 15.05.2015 |

**Energimerke**




| | |
|---|---|
| Eier | Trond Einar Edvardsen |
| Innmeldt av | Trond Einar Edvardsen |

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** **Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2:** **Luft kort og effektivt**
**Tips 3:** **Redusér innetemperaturen**
**Tips 4:** **Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår:** | 1890 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 15 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 4 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet |
| **Ventilasjon:** | Balansert |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske ovner og/eller varmekabler |



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)*

*NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svarer@enova.no*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

| | |
|---|---|
| Adresse: Sporveisgata 35 A | Gnr: 214 |
| Postnr/Sted: 0354 Oslo | Bnr: 351 |
| Leilighetsnummer: 209 | Seksjonsnr: |
| Bolignr: | Festenr: |
| Dato: 15.05.2015 08:26:18 | Bygnnr: |
| Energimerkenummer: A2015-555093 | |
| Ansvarlig for energiattesten: Trond Einar Edvardsen | |
| Energimerking er utført av: Trond Einar Edvardsen | |

## Bygningsmessige tiltak

**Tiltak 1: Montere 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 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg**

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

**Tiltak 4: Utskifting av vindu**

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

**Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving**

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

**Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

**Tiltak 7: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

## Tiltak på elektriske anlegg

**Tiltak 8: 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.

## Brukertiltak

**Tips 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.

**Tips 2: 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.

**Tips 3: 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.

**Tips 4: 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.

**Tips 5: 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.

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: 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.

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9:** **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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



# Innkalling til generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene



**Borettslaget Sporveisgata 35**

**generalforsamling 2024**

**Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap**

Tid: Mandag 24.06.2024, kl 17:00

Sted: På Zoom

## Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til Epost ikke angitt i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

*NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.*

_ _ _ _

## Generalforsamling i Borettslaget Sporveisgata 35

Mandag 24.06.2024, kl 17:00

På Zoom

## 1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Sporveisgata 35

**1.1 Valg av møteleder**

**1.2 Opptak navnefortegnelse**

**1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)**

**1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden**

## 2. Årsmelding 2023

## 3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

**3.1 Årsregnskapet for 2023**

**3.2 Disponering av årets resultat**

**3.3 Revisjonsberetning**

**3.4 Orientering om budsjett for 2024**

**3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

Det har innkommet forslag fra en eier om følgende fordeling av styrehonorar:

| | |
|---|---|
| Styreleder | 50 % |
| Øvrige faste medlemmer | 25 % hver |

**Forslag til vedtak:** Det er foreslått å honorere styret med kr 30 000 - det er ingen endringer i dette fra tidligere år.

Styrehonorar utbetales alltid etterskuddsvis,

Innstilling fra styret:

Ny fordeling jf innspill

## 4. Orientering Varmvannsberedere



Det har kommet en forespørsel vedrørende varmvannsberederne i leiligheter. Hvem har ansvaret og hvem skal betale?

Styret har sjekket litt rundt dette. Det ser ut som det er veldig vanlig at dette ordnes av den enkelte eier. Det er enkelte leiligheter i borettslaget som allerede har byttet bereder.

Det er begrenset levetid for en bereder. Samt at ny bereder er mer økonomiske. Styret oppfordrer den enkelte eier til å følge med.

Forsikringen krever årvåkenhet knyttet til elementer som kan forårsake vannskade.

Berederne må monteres av fagperson.

## 5. Valg av tillitsvalgte

**5.1 Valg av styreleder for 2 år**

Styreleder er ikke på valg.

**5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år**

Styremedlem som har fullført sin periode: Amund Holmboe Basmo og Ida Karoline Artman

Amund stiller til gjenvalg

**Forslag til vedtak:** Amund Holmboe Basmo leilighet 403 tar gjenvalg mens Liss Gjelseth leilighet 209 stiller til valg.

Styret bifaller

## 6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 12.06.2024

Styret i Borettslaget Sporveisgata 35

Styreleder, Elisabeth Thorkildsen
Styremedlem, Ida Karoline Artman
Styremedlem, Amund Holmboe Basmo
Varamedlem, Marius Myhre

# ÅRSMELDING

# 2023





## Årsmelding 2023 for Borettslaget Sporveisgata 35

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

### Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Elisabeth Thorkildsen
Styremedlem, Ida Karoline Artman
Styremedlem, Amund Holmboe Basmo
Varamedlem, Marius Myhre

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på Epost: sporveisgata35@gmail.com

### Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

### Generelle opplysninger om Borettslaget Sporveisgata 35

Borettslaget Sporveisgata 35 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 987541725. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 37 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Vi leier ut lokale i kjeller som næringseiendom:

Det ble tegnet avtale om utleie av kjellerlokalene med Eivind Bjørnstad. Avtalen gjelder for 3 år fra 21.07.19 til 01.08.22 med 3 måneders oppsigelse. Husleie kr 5500,- per måned ink. strøm, oppvarming, vann og avløp.

Det er spesifisert i kontrakten at husleien er kr 5000,- eks strøm og at ved ev. fortsettelse av leieforholdet, vil vi leie ut eks strøm.

Avtalen ble reforhandlet i 2023 slik at leien nå er kr 6 050 per måned. Leien justeres hvert år med økning i KPI per 15.06

### Vaktmester- og renholdstjeneste

Fra 1.11.2022 inngikk vi ny vaktmesteravtale med 1 Hjelpende Hånd(1HH) i denne gang etter påtrykk fra Lille Spor/Sporveisgata 35B, da de var misfornøyd med Sørligata Vedlikeholdssentral AS.
Det vi har sett så langt har ikke vaktmestertjenestene blitt til det bedre, spesielt utendørs.

Innleid personell fra Rene Trapper AS utfører renhold i felles-arealene/trapp/inngangsparti en gang i uken og kjeller annenhver uke.

### Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget har ingen avtale med leverandør av kabel-tv. Telefoni/bredbånd kan bestilles av ønsket leverandør som leverer i området.

## Nøkler, skilt

System-nøkler til inngangsdør, kjeller, vaskeri, kan bestilles hos Styret på epost: sporveisgata35@gmail.com, som vil videreformidle dette til OBF.

Kostnad er ca kr 600,- pr nøkkel. Nøkkel må igjen bestilles fra nøkkelleverandør i Drammen, og noe leveringstid må påregnes.

## Fremleie og utleie av lokale i kjeller

Fremleie (bruksoverlating) er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av fremleietaker, og reguleres av borettslagslovens §§ 5-5 og 5-6 samt borettslagets vedtekter.

Fremleie uten styrets godkjennelse anses som brudd på vedtektene, og styret kan kreve at leietakeren/brukeren må fravike leiligheten. Det informeres om at fremleie kun tillates ved spesielle anledninger og at kjøp av andel for fremleie ikke er tillatt.

Det er kun tillatt med utleie i maksimalt 3 år - gjelder for hele eierperioden.

Styret har opplysninger om at det er 9 andeler som er utleid i borettslaget per mai 2024.

Utleie av næringslokale i kjeller:

Det er egen strømmåler for lokalet.

Det er spesifisert at lokalet er Næringslokale og at vinduene ikke kan åpnes. Røyking ikke tillatt.

Kontrakten løper videre inntil den sies opp av en av partene.

ntall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Vi leier ut lokale i kjeller som næringseiendom:

Det ble tegnet avtale om utleie av kjellerlokalene med Eivind Bjørnstad. Avtalen gjelder for 3 år fra 21.07.19 til 01.08.22 med 3 måneders oppsigelse. Husleie kr 5500,- per måned ink. strøm, oppvarming, vann og avløp.

Det er spesifisert i kontrakten at husleien er kr 5000,- eks strøm og at ved ev. fortsettelse av leieforholdet, vil vi leie ut eks strøm.

Avtalen ble reforhandlet i 2023 slik at leien nå er kr 6 050 per måned. Leien justeres hvert år med økning i KPI per 15.06

## Vaskeri

Borettslaget har eget fellesvaskeri som er lokalisert i kjelleren.

Vaskeriet og tørketrommelen kan benyttes i henhold til oppsatte regler. Men ikke i tidsrommet 23.00-07.00, alt vask må være ferdig før kl. 23.00.

Det betales kr 100 per måned per andel for de som benytter seg av dette. Det er unntaksvis har leilighetene har egen vaskemaskin. 31 andeler benytter fellesvaskeriet per mai 2024.

Dersom man ikke skal være inkludert i vaskeriordningen, må det dokumenteres at man har egen vaskemaskin i leiligheten.



## Brannsikringsutstyr i hver leilighet samt fellesanlegg

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn skal eier av bolig sørge for at boligen er utstyrt med minst en godkjent røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dører er lukket. Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Som manuelt slokkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Styret oppfordrer alle til å montere komfyrvakt på kjøkkenet. For borettslag og boligaksjeselskap: Det er eier av bygget, representert ved styret, som er ansvarlig for å anskaffe, montere og kontrollere utstyret i leilighetene og i fellesområder. Styret oppfordrer likevel alle andelseiere til å påse at varsle- og slokkeutstyr er i orden til en hver tid.
Styret vil innføre kontrollrutiner for dette arbeidet.

Fellesanlegget vil bli sjekket i 2024.

## HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Sporveisgata 35, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
Brann- og eksplosjonsvernloven
Forurensningsloven
Arbeidsmiljøloven
For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

## Forsikring

Borettslagets eiendom er forsikret i forsikringsselskapet Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 78876759.

Oppstår skade i boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Kontakter OBF på telefonnummer 22 12 23 40 eller send en e-post til firmapost@obf.no hvor boligselskap, navn, adresse og skadeforløp fremkommer.

Den enkelte andelseier skal i tillegg ha egen innboforsikring som dekker innbo og løsøre, dvs. utstyr/innredning det er naturlig å ta med seg når en flytter.

## Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 3 boenheter.

## Rehabilitering og større vedlikehold - DUGNAD

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2023:

* Vedlikehold av ringeklokkeanlegget

* Ventilasjonsanlegget - her ble en vifte skiftet samt alle 4 filtre. Filtre skal skiftes hvert år. Vi har egen avtalen på dette

*Oppgradering av vaskerom samt innkjøp av ny tørketrommel

* Løpende vedlikehold som bla skifting av lyspærer, stramming av dørstopper for portdør og inngangsdør, feiing, vasking av portdør og dørkarmer (utvendig)

Borettslagets eiendom er forsikret i forsikringsselskapet Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 78876759.

Oppstår skade i boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Kontakter OBF på telefonnummer 22 12 23 40 eller send en e-post til firmapost@obf.no hvor boligselskap, navn, adresse og skadeforløp fremkommer.

Den enkelte andelseier skal i tillegg ha egen innboforsikring som dekker innbo og løsøre, dvs. utstyr/innredning det er naturlig å ta med seg når en flytter.

## Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 1 møter og behandlet flere styresaker. Vi har hatt løpende dialog uten formelle møter. Styret har også opprettet kontakt med styret i oppgang B.

Oppgang A (oss) og oppgang B har flere felles arbeidsoppgaver. Dette er knyttet til portrommert søppelrom og bakgård. Det er derfor viktig at vi har god kommunikasjon.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Eks: Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, vaskeri, dugnad - ble gjennomført i 2023.

Det legges opp til dugnad også i 2024 -forventet tidspunkt er satt til august. Det er viktig at alle bidrar slik at vi forvalter formuen vår best mulig. Jo færre som er med jo høyere blir felleskostnadene.

## Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 368.453,-, og endringer i disponible midler på minus kr 52.634,-.

Driften er ikke basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

Det vil bli økning i felleskostnader i år som tidligere. Økningen er ihenhold til KPI per 15.05. Det betyr 3 % økning. Se også kommentarer i mail av 15.01.2024 ifb med innkreving av engangsinnskudd.

13.06.2024

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Sporveisgata 35

Årsmeldingen er godkjent av styret.



# ÅRSREGNSKAP

# 2023



## Årsregnskap 2023 - Resultat

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felleskostnader og inntekter | 1 | 1 379 791 | 1 398 000 | 1 334 391 | 1 405 071 |
| **Sum** | | **1 379 791** | **1 398 000** | **1 334 391** | **1 405 071** |
| **Sum** | | **1 379 791** | **1 398 000** | **1 334 391** | **1 405 071** |
| Forretningsførsel og revisjon | 2 | 109 231 | 94 631 | 99 200 | 108 900 |
| Lønn og honorar | 3, 4 | 34 230 | 31 948 | 31 948 | 34 230 |
| Vedlikehold | 5 | 127 564 | 62 493 | 111 000 | 122 000 |
| Eksterne tjenester | 6 | 66 145 | 66 313 | 73 700 | 74 850 |
| Forsikring | | 66 593 | 62 141 | 68 350 | 73 250 |
| Kommunale avgifter | | 164 954 | 140 114 | 160 500 | 190 000 |
| Brensel og strøm | | 51 853 | 61 681 | 70 000 | 60 000 |
| Andre driftsutgifter | 7 | 36 966 | 39 494 | 15 000 | 19 000 |
| **Sum** | | **657 536** | **558 815** | **629 698** | **682 230** |
| **Driftsresultat før individuell innbetaling** | | **722 255** | **839 185** | **704 693** | **722 841** |
| Nedskrivning av IN-innbetaling fra eier | | 685 765 | 673 708 | 0 | 0 |
| **Driftsresultat etter individuell innbetaling** | | **1 408 020** | **1 512 894** | **704 693** | **722 841** |
| **Finansinntekt- og kostnad** | | | | | |
| Renteinntekter | 8 | 6 713 | 2 822 | 500 | 500 |
| Rentekostnad | 9 | 381 323 | 270 190 | 290 264 | 354 888 |
| Andre finansposter | 10 | -5 651 | -5 456 | 0 | 0 |
| **Resultat av finansinntekt- og kostnad** | | **-368 960** | **-261 912** | **-289 764** | **-354 388** |
| **Årsresultat** | **11** | **1 039 060** | **1 250 982** | **414 929** | **368 453** |
| **Budsjettmessige poster** | | | | | |
| Avdrag lån | | -864 980 | -657 741 | -481 627 | -421 087 |
| Andre endringer i disponible midler | 11 | -248 027 | -473 708 | 0 | 0 |
| **Endring i disponible midler** | **11** | **-73 947** | **119 533** | **-66 698** | **-52 634** |



## Årsregnskap 2023 - Balanse

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Bygninger | 12 | 46 821 600 | 46 821 600 |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| **Sum anleggsmidler** | | **46 821 600** | **46 821 600** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 10 961 | 35 048 |
| Til gode av forretningsfører | | 300 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | 13 | 73 254 | 66 593 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående på driftskonto | | 168 933 | 219 163 |
| Innestående på særvilkår | | 16 822 | 16 425 |
| **Sum omløpsmidler** | | **270 269** | **337 230** |
| **SUM EIENDELER** | | **47 091 869** | **47 158 830** |

## Årsregnskap 2023 - Balanse

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | 14 | 3 700 | 3 700 |
| Annen egenkapital 1.1 | | 14 133 357 | 12 882 375 |
| Årets resultat | 11 | 1 039 060 | 1 250 982 |
| **Sum egenkapital** | | **15 176 117** | **14 137 057** |
| **GJELD** | | | |
| Pant- og gjeldsbrev lån | 15 | 6 401 130 | 7 266 110 |
| IN-innbetalinger | 15 | 10 747 812 | 10 995 838 |
| Borettsinnskudd | 16 | 14 591 300 | 14 591 300 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **31 740 242** | **32 853 249** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 6 629 | 745 |
| Gjeld til forvaltningsklient | | 300 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 88 336 | 88 146 |
| Påløpne renter | | 35 464 | 29 407 |
| Påløpne avdrag langsiktig gjeld | | 32 860 | 38 611 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 11 922 | 11 616 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **175 511** | **168 525** |
| **Sum gjeld** | | **31 915 753** | **33 021 773** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **47 091 869** | **47 158 830** |

Oslo 31.12.23
Styret i Borettslaget Sporveisgata 35

Sted:_____, dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Elisabeth Thorkildsen | Ida Karoline Artman | Amund Holmboe Basmo |
| Styreleder | Styremedlem | Styremedlem |



## Noter 442 Borettslaget Sporveisgata 35

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

### Individuell nedbetaling av lån

Boligselskapet bruker gjeldsløsning som regnskapsmessig behandling av individuell nedbetaling. Denne løsningen innebærer at det opereres med en uendret gjeldsforpliktelse i boligselskapets regnskap ved innfrielse av gjeld.
Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for lån under andelssaldo. Denne saldoen nedskrives i takt med de øvrige avdragene over lånets løpetid.

### Note 1 - Inntekter felleskostnader

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| 3600 Inntekter felleskostnader | 503 206 | 456 117 | 489 500 | 522 296 |
| 3602 Leieinntekt forretningslokaler | 68 750 | 66 000 | 66 000 | 66 000 |
| 3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling | 352 943 | 271 039 | 290 264 | 354 888 |
| 3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling | 438 992 | 454 833 | 481 627 | 421 087 |
| 3631 Ekstraordinær innkreving felleskostnader | 0 | 150 011 | 0 | 0 |
| 3692 Inntekt vaskeri | 15 900 | 0 | 7 000 | 40 800 |
| **Sum** | **1 379 791** | **1 398 000** | **1 334 391** | **1 405 071** |

### Note 2 - Forvaltning og revisjon

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Revisjonshonorar | 8 625 | 0 | 6 500 | 6 500 |
| Forretningsførerhonorar | 79 212 | 74 100 | 79 200 | 82 400 |
| Annen regnskapsførsel | 21 394 | 20 531 | 13 500 | 20 000 |
| **Sum** | **109 231** | **94 631** | **99 200** | **108 900** |

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Styrehonorar | 30 000 | 28 000 | 28 000 | 30 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 4 230 | 3 948 | 3 948 | 4 230 |
| **Sum** | **34 230** | **31 948** | **31 948** | **34 230** |

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen / årsmøtet. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.

## Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

## Note 5 - Vedlikehold

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 79 115 | 52 068 | 100 000 | 110 000 |
| 6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 37 650 | 10 425 | 1 000 | 2 000 |
| 6620 Vedlikehold uteområde | 800 | 0 | 0 | 0 |
| 6695 Egenandel forsikring | 10 000 | 0 | 10 000 | 10 000 |
| **Sum** | **127 564** | **62 493** | **111 000** | **122 000** |

## Note 6 - Eksterne tjenester

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| 6330 Vaktmestertjenester | 19 190 | 21 870 | 24 000 | 24 000 |
| 6360 Renhold | 39 288 | 37 095 | 39 700 | 40 850 |
| 6780 Løpende drifts- og serviceavtaler | 7 667 | 7 348 | 10 000 | 10 000 |
| **Sum** | **66 145** | **66 313** | **73 700** | **74 850** |

## Note 7 - Andre driftsutgifter

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| 6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning | 1 232 | 1 040 | 0 | 0 |
| 6940 Porto og andre forsendelseskostnader | 780 | 3 281 | 0 | 0 |
| 7720 Generalforsamling / årsmøte | 3 439 | 3 439 | 0 | 0 |
| 7770 Bank og kortgebyrer | 4 497 | 3 039 | 0 | 0 |
| 7772 Andre gebyrer | 1 500 | 0 | 5 000 | 4 000 |
| 7790 Andre driftskostnader | 25 518 | 28 695 | 10 000 | 15 000 |
| **Sum** | **36 966** | **39 494** | **15 000** | **19 000** |

## Note 8 - Renteinntekter

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| 8050 Renteinntekt bank | 6 627 | 1 497 | 0 | 0 |
| 8055 Renteinntekt særvilkår 3 | 85 | 1 325 | 500 | 500 |
| **Sum** | **6 713** | **2 822** | **500** | **500** |



Noter 442 Borettslaget Sporveisgata 35

## Note 9 - Rentekostnader

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| 8142 Lånenr 9053.70.22247 Handelsbanken | 381 323 | 270 190 | 290 264 | 354 888 |
| **Sum** | **381 323** | **270 190** | **290 264** | **354 888** |

## Note 10 - Andre finansposter

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| 8090 Andre finansinntekter | -5 651 | -5 456 | 0 | 0 |
| **Sum** | **5 651** | **5 456** | **0** | **0** |

## Note 11 - Disponible midler

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler pr 01.01** | **168 705** | **49 173** |
| B. Endringer disponible midler | | |
| Årets resultat | 1 039 060 | 1 250 982 |
| Avdrag langsiktig lån | -864 980 | -657 741 |
| Annen langsiktig gjeld | -248 027 | -473 708 |
| **B. Årets endring i disponible midler** | **-73 947** | **119 533** |
| **C. Disponible midler 31.12** | **94 759** | **168 705** |

## Note 12 - Bygninger

Stiftelsesdato for borettslaget er 23.11.2004, og anskaffelseskostnaden var kr. 46.821.600. Gårds- og bruksnummer er 214/351. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr. note som vedlikehold.

## Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|
| 1742 Forskuddsbetalt forsikring | 73 254 | 66 593 |
| **Sum** | **73 254** | **66 593** |

## Note 14 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 37 andeler a kr 100.

## Note 15 - Lån

| | |
|---|---|
| **Kreditor:** | **Handelsbanken** |
| **Lånenummer:** | **90537022247** |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2012 |
| Rentesats: | 6.49 % |
| Beregnet innfridd: | 01.12.2034 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 18 810 338 |
| Lånesaldo 01.01: | 7 304 718 |
| Avdrag i perioden: | 870 731 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **6 433 986** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 4 085 372 |
| Andelssaldo 01.01: | 10 995 839 |
| Innbetalt IN i perioden: | 437 738 |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 685 765 |
| **Andelssaldo 31.12:** | **10 747 812** |
| **Sum pantegjeld for lån:** | **17 181 799** |

## Lån

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90537022247 | 1 | 645 485 | 645 485 |
| | 1 | 516 388 | 516 388 |
| | 1 | 442 619 | 442 619 |
| | 5 | 424 176 | 2 120 880 |
| | 5 | 387 291 | 1 936 455 |
| | 1 | 368 849 | 368 849 |
| | 1 | 165 429 | 165 429 |
| | 1 | 128 806 | 128 806 |
| | 1 | 104 518 | 104 518 |
| | 1 | 4 558 | 4 558 |

## Note 16 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd og lån er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 46.821.600.





Resultat og balanse med noter for Borettslaget Sporveisgata 35.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Sporveisgata 35**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Elisabeth Thorkildsen (sign.) | 13.06.2024 |
| Styremedlem | Amund Holmboe Basmo (sign.) | 12.06.2024 |
| Styremedlem | Ida Karoline Artman (sign.) | 12.06.2024 |

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

**Til generalforsamlingen i Borettslaget Sporveisgata 35**

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert **Borettslaget Sporveisgata 35** som viser et **overskudd på NOK 1 039 060.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Document ID: 05d39d0b-ef70-4f37-866f-b17790b4c791



### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Aurland, 13.juni 2024
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 05d39d0b-ef70-4f37-866f-b17790b4c791



Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important**: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer



Document ID: 05d39d0b-ef70-4f37-866f-b17790b4c791

2024-06-13 12:01:53 UTC+00:00
**Steinar Arild Loven**

bankID

NO BankID - c20d2233-76d8-4f53-9590-478c45e7dfae

Document ID: 05d39d0b-ef70-4f37-866f-b17790b4c791

# PROTOKOLL

# 2024



## Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Sporveisgata 35 mandag 24.06.2024 kl. 17:00 - På Zoom.

## 1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Sporveisgata 35

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Elisabeth Thorkildsen ble valgt som møteleder.

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

**Vedtak:**
Til stede var 6 andelseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 6 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

**Vedtak:**
Anna Måbäck ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Henning Reiersølmoen Øygarden valgt.

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

**Vedtak:**
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

## 2. Årsmelding 2023

**Vedtak:**
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

## 3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

### 3.1 Årsregnskapet for 2023

**Vedtak:**
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

### 3.2 Disponering av årets resultat

**Vedtak:**
Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

### 3.3 Revisjonsberetning

**Vedtak:**
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

### 3.4 Orientering om budsjett for 2024

**Vedtak:**
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

### 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det har innkommet forslag fra en eier om følgende fordeling av styrehonorar:

Styreleder 50 %

Øvrige faste medlemmer 25 % hver

**Vedtak:**
Styret honoreres med kr 30.000,-

## 4. Orientering Varmvannsberedere

Det har kommet en forespørsel vedrørende varmvannsberederne i leiligheter. Hvem har ansvaret og hvem skal betale?

Styret har sjekket litt rundt dette. Det ser ut som det er veldig vanlig at dette ordnes av den enkelte eier. Det er enkelte leiligheter i borettslaget som allerede har byttet bereder.

Det er begrenset levetid for en bereder. Samt at ny bereder er mer økonomiske. Styret oppfordrer den enkelte eier til å følge med.

Forsikringen krever årvåkenhet knyttet til elementer som kan forårsake vannskade.

Berederne må monteres av fagperson.

**Vedtak:**
Kun til orientering

## 5. Valg av tillitsvalgte

### 5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

**Vedtak:**
Styreleder er ikke på valg

### 5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Amund Holmboe Basmo og Ida Karoline Artman

Amund stiller til gjenvalg.



**Vedtak:**
Amund Holmboe Basmo og Liss Gjelseth ble valgt for 2 år.

## 6. Opplesning og godkjenning av protokoll

**Vedtak:**
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 17.35

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Elisabeth Thorkildsen 1 år igjen
Styremedlem, Liss Gjelseth 2 år
Styremedlem, Amund Holmboe Basmo 2 år

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Humma Mahmood



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Borettslaget Sporveisgata 35 | | **Vår ref.:** | 442/19 | **Fødselsdato eier:** | 24.07.1971 |
| Sporveisgata 35 | | **Type:** | Frittstående borettslag | | |
| 0354 OSLO | | **Eiere:** | Liss Gjelseth | | |
| **Organisasjonsnr:** | 987 541 725 | **Andelsnr:** | 19 | | |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **905**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Felleskostnader 905

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån) | 0 | Gjeld siste årsoppg.: | 0 |
| Klient ajourf. lån: | 15 901 442,30 | Klient gj. s. årsoppg.: | 6 024 185 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 90537022247, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 06.02.2025: 6.74% pa.
Antall terminer til innfrielse: 118
Saldo per 06.02.2025: 5 954 537
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 01.08.2022 ( siste termin 01.12.2034 )
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 608 475
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 358 473

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Elisabeth Thorkildsen
Adresse: Sporveisgata 35
Postnr/-sted: 0354 OSLO
E-post: sporveisgata35@gmail.com

Ikke forkjøpsrett

## 5: Restanse felleskostnader pr. 06.02.2025

**Utestående saldo:** **0**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Felleskostnader: | 0 | Restanse: | 0 |
| Gebyr: | 0 | Forskudd: | 0 |
| Rente: | 0 | Overdekning: | 0 |

## 6: Ligning - 2024

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 0 | Andre inntekter: | 447 |
| Annen formue: | 7 975 | Utgifter: | 0 | | |

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 299 000 |
| Andelsnr: | 19 | Partialobligasjonsnr: | 19 |

## 8: Bygning/eiendom

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeår: | 2005 | | |
| Gårds/bruksnr: | 214/351 | | |
| Bygningstype: | Bygård | | |
| Feste/eiet tomt: | Eiet | Tomteareal: | 306 |

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)

## 9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 78876759

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Humma Mahmood



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Borettslaget Sporveisgata 35 | | **Vår ref.:** | 442/19 | **Fødselsdato eier:** | 24.07.1971 |
| Sporveisgata 35 | | **Type:** | Frittstående borettslag | | |
| 0354 OSLO | | **Eiere:** | Liss Gjelseth | | |
| **Organisasjonsnr:** | 987 541 725 | | | | |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ferdigstillt: | 01.03.2005 | Første innflytting: | 01.03.2005 | SSBnr: | H0209 |
| Etasje: | 2 | Oppvarmingstype: | Elektrisitet | | |
| Heis: | Ja | BOA | 13 | | |
| Parkeringstype: | Uspesifisert parkering () | | | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | 1 | | |
| Husdyrhold: | Ja | Oppr. antall rom: | | BTA | 21 |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | 21 kvm | P-rom | 13 |

Fasiliteter:

GENERELT:Borettslaget består av 37 andeler, i en bygning.
BTA og BOA er hentet fra salgsinformasjon gitt av Hvidsten Eiendom AS. BTA er inklusive hems.

GODKJENING NYE ANDELSEIERE
OBF har fullmakt til å godkjenne nye andelseiere for styret.Styret skal ikke kontaktes av megler vedr dette.

IN-LÅN
Borettslaget Sporveisgata 35 har etablert individuell nedbetalingsmulighet på lån 90537022247.
Lånet er refinansiert til Handelsbanken fra mars 2012 med nedbetalingstid til 2034
For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning. ¿
Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Borettslaget har i perioden benyttet vaktmestertjenester fra Hjelpende Hånd AS som varetar vaktmester/driftsoppgaver vedlikehold.
Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, snømåking, daglig drift, div, rengjøring og løpende enkelt vedlikehold.
Innleid personell fra Rene Trapper AS utfører renhold i felles- arealene/trapp/inngangsparti en gang i uken og kjeller annenhver uke.

KABEL-TV/ TELEFONI/ BREDBÅND
Borettslaget har ingen avtale med leverandør av kabel-tv. Telefoni/bredbånd kan bestilles av ønsket leverandør som leverer i området. Oppdatert iht. årsberetning for 2019.

HEIS
Heis bare til enhet 35, 36 og 37

VASKERI
Borettslaget har eget fellesvaskeri som er lokalisert i kjelleren. Vaskeriet og tørketrommelen kan benyttes i henhold til oppsatte regler, men ikke i tidsrommet 23:00-07:00, hvilket innebærer at all vask må være ferdig før klokken 23:00.
Bruk av vaskeri kr 100,- per d.d. Ta kontakt med styret

NØKLER, SKILT
System-nøkler til inngangsdør, kjeller, vaskeri, kan bestilles hos Styret på epost: sporveisgata35@gmail.com, som vil videreformidle dette til OBF.
Kostnad er ca kr 600,- pr nøkkel. Nøkkel må igjen bestilles fra nøkkelleverandør i Drammen,

DUGNADSBIDRAG
Det er vedtatt innføring av dugnadsbidrag på kr 900,- årlig på GF i 2015.

ANDELSEIERES ANSVAR
Andelseier er selv ansvarlig for bytte og vedlikehold av sin varmvannsbereder.

VEDLIKEHOLD:
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

UTLEIE: Fremleie (bruksoverlating) er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av fremleietaker, og reguleres av borettslagslovens §§ 5-5 og 5-6 samt borettslagets vedtekter.
Fremleie uten styrets godkjennelse anses som brudd på vedtektene, og styret kan kreve at leietakeren/brukeren må fravike leiligheten. Det informeres om at fremleie kun tillates ved spesielle anledninger og at kjøp av andel for fremleie ikke er tillatt.
Det er kun tillatt med utleie i maksimalt 3 år - gjelder for hele eierperioden.

# Boligopplysninger:



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Borettslaget Sporveisgata 35 | **Vår ref.:** | 442/19 | **Fødselsdato eier:** | 24.07.1971 |
| Sporveisgata 35 | **Type:** | Frittstående borettslag | | |
| 0354 OSLO | **Eiere:** | Liss Gjelseth | | |
| **Organisasjonsnr:** 987 541 725 | | | | |

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

FORSIKRING
Forsikringsskader meldes til styret.

Annen informasjon:

# VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET SPORVEISGATA 35

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.
Endret generalforsamling 14.05.2014 § 6.8

## 1 Innledende bestemmelser

### *1.1 Borettslagets firma og formål*

Borettslagets navn er Borettslaget Sporveisgata 35. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom *(borett).* Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

### *1.2 Ansvarsbegrensning*

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

### *1.3 Diskriminering*

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

## 2 Andeler, andelseiere og eierskifte

### *2.1 Andeler*

Borettslaget består av 37 andeler, pålydende NOK 100,- per andel. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

### *2.2 Eierskifte*

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[1]





Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

## 3 Bruk av andelen

### *3.1 Andelseiers rett til bruk*

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

### *3.2 Overlating av bruk til andre*

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

## 4 Bruksrett og vedlikehold

### *4.1 Andelseiers bruk*

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.[2]

### *4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt*

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

### *4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt*

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

### *4.4 Bygningsmessige arbeider*

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

.





Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

## 5 Felleskostnader

### *5.1 Defininsjon-inndriving-fordeling*

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds *skriftlig* varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.

### *5.2 Fordelingsnøkkel for fellesutgifter.*

§ 5.2. ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte 01.10.2007

*"Utgiftene til mottak av TV signaler i form av kabel TV, parabol eller fellesantenne for alle enhetene i borettslaget, skal fordeles med lik kostnad for alle enhetene. Tjenesten er identisk for samtlige beboere og skal ikke fordeles etter eierbrøk. Dette gjelder både utgifter til drift, vedlikehold oppgraderinger og investeringer i nye programpakker eller tekniske installasjoner som kreves for å videreføre signaler fra en eller flere tilbydere til samtlige enheter i borettslaget. Omfanget av disse kostnadene kan variere og vedtas hvert år på regulært årsmøte gjennom behandling av det årlige budsjettet for borettslaget."*

### *5.3 Panterett*

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

## 6 Generalforsamling

### *6.1 Generalforsamlingen*

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### *6.2 Deltakelse på generalforsamlingen*

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

### *6.3 Fullmektiger og rådgivere*

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

### *6.4 Habilitet*

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

### *6.5 Innkalling til generalforsamling*

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.



Borettslaget [ Sporveisgata 35A ] Vedtatt: [xxx] Endret 14.05.14 ]

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

### *6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling*

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

### *6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll*

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

### *6.8 Styremedlemmer*

Borettslaget skal ha et styre bestående av tre medlemmer. Det kan også velges et varamedlem. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

### *6.9 Styrets oppgaver og myndighet*

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### *6.10 Habilitet*

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

### *6.11 Forretningsfører*

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

### *6.12 Misbruk av posisjon i laget*

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

## 7 Diverse

### *7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel*

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.





### *7.2 Revisjon*

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

### *7.3 Endring av vedtekter*

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

# Husordensregler for Borettslaget Sporveisgata 35

**1. Innledning**

Brl. Sporveisgata 35 er et andelslag hvor borettshaverne i felleskap eier bygget. Borettshaverne er i felleskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er best mulig.

Husordensreglene inngår som en del av leiekontrakten. Det vil si at brudd på husordensreglene er brudd på den inngåtte leiekontrakt.

Poenget med reglene er å fremme trivsel og godt naboskap for beboerne i borettslaget. De er i grunnen ikke annet enn fornuftige kjøreregler som sørger for at ting fungerer godt for deg og fellesskapet. Du vil neppe tenke på reglene til daglig, men de er gode å ha dersom uenighet eller konflikter skulle oppstå.

**2. Bruk av leilighet og fellesareal**

Leilighetene skal brukes til beboelse.
Ingen leilighet eller andre fellesområder må brukes slik at man sjenerer andre beboere. Røyking på fellesarealer og sittegrupper i hver enkelt etasje er forbudt.
Det er gjort unntak med røykeforbud ved leie av kjellerlokalet etter avtale med styret.
Forsøpling og stumping av røyk på tilhørende steder eller i gården er forbudt.
Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl 23:00 til kl 08:00.
Oppussing, musikkstøy eller annen sjenerende støy skal ikke forekomme på dette tidspunkt samt på søndager og helligdager.

God kultur er at man varsler naboer hvis man skal ha en festlig sammenkomst som kan medføre noe mer støy en alminnelig, og kan være utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro.

Beboerne bør unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy utendørs.
Det bør utvises rimelighet ved bruk av TV, radio og stereoanlegg.

**3. Balkonger og vinduer**

Balkonger, vinduskarmer o.l inngår som en del av fasaden og kan ikke males eller forandres. Markiser, flaggstenger, skilt og lignende kan bare settes opp etter tillatelse fra styret. Balkonggulv må holdes rene så unødvendig smuss ikke renner nedover i regnvær. Eventuell klestørk på balkonger/ terasser må ikke henges slik at den er synlig fra fellesarealene.

**4. Oppvarming og ventilasjon i leilighetene**

Påse at ventilasjon og oppvarming skjer på en forsvarlig måte slik at ingen skade oppstår. Skader på rør- og eller sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller lignende er andelseieren ansvarlig for.

**5. Skader**

Når skader på borettslagets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person vil vedkommende, eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig.
Ved lekkasjer o.l må skadene begrenses, alle beboere plikter å gjøre seg kjent kjent med hvor stoppekranen for vannet til leiligheten er.

**6. Bygningsmessige forandringer/ vedlikehold**

Ved bygningsmessige forandringer i leilighetene må godkjennelse fra styret foreligge.
Alt innvendig vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte andelseier.
Dette inkluderer også vannkraner, wc, oppvaskmaskin og synlige rørledninger og avløpsrør. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, f.eks. matrester, sanitetsbind etc. Den enkelte andelseiere og beboer er ansvarlig for vedlikehold og batterier til røykvarsler.

**7. Antenneanlegg**

Feil ved antenneanlegget meldes omgående til styret etter først å ha undersøkt om det er feil på eget apparat eller utstyr. Det må bare benyttes originale tilkoplingskabler og ved feil på beboers utstyr eller apparat vil denne bli holdt ansvarlig for bestilt service.

**8. Låsing av dører etc.**

I fellesarealene skal dører alltid holdes låst og vinduer skal være lukket.
Det skal kontrolleres at port lukkes, at alle dører er låst og ingen uvedkommende slippes inn.

**9. Lufting, behandling av teknisk utstyr**

I leilighetene er det forbudt å montere avtrekksvifte i avtrekkskanaler eller yttervegg.
Det er ikke tillatt å lufte gjennom entredøren mot korridoren.

**10. Trappevask**

Beboerne skal etter tur vaske gang og trapper hver sin uke etter nærmere beskrivelse. Dersom dette ikke skulle passe må det byttes med en nabo. Ved ikke utført vask tilkommer et gebyr som styret fastsetter. Vaskeri og øvrige kjeller skal gå på omgang mellom beboerne.

**11. Vaskeriet**

Vaskeriet kan benyttes fra kl 07:00 til kl 23:00.
Vaskeriet skal rengjøres og ryddes etter bruk.
Dør innerst i vaskeriet ved maskiner er en nødutgang og skal ikke benyttes.
Forøvrig vises det til regler for bruk av vaskeriet.

**12. Meldinger, rundskriv etc.**

Meldinger, rundskriv eller oppslag fra styret, eller den styret bemyndiger, gjelder på samme måte som husordensreglenes bestemmelser som en del av leiekontrakten.

Henvendelser til styret og undergrupper skal skje skriftlig.

**13. Søppel**

Avfallscontainere skal kun brukes til husholdningsavfall pakket i plastposer.
Det er strengt forbudt å kaste andre gjenstender i disse, og gjensetting av gjenstander ved avfallscontainere eller på andre steder kan fjernes på eiers regning og risiko, eller bli belastet med et gebyr som styret fastsetter. Papircontainer skal kun brukes til papp og papir, dette må brettes.

**14. Gården og grøntanlegg**

Gården med grøntanlegg og beplantning er felles eiendom og vedlikeholdet bekostes av beboerne. Området skal brukes med forsiktighet og enhver skal bidra til å verne anlegget. Det er ikke tillatt med ballspill eller andre leker i gården eller på fellesområder. Andelseier er ansvarlig for eventuelle skader på borettslagets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av ham selv eller den/ noen har gitt adgang til eiendommen.

**15. Dugnad**

Dugnad organiseres i den utsrekning det er nødvendig, ved behov er beboer forpliktet til å møte på dette.

**16. Dyrehold**

Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt i leilighetene.
Forutsetningene er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, slik at ikke dyrene er til sjenanse for øvrige beboere. Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre. Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene, dersom dette kan medføre sjenanse for andre. Dyren skal føres i bånd på borettslagets eiendom. Eieren må likeledes påse at dyret ikke gjør fra seg på borettslagets fellesareal. i tilfelle må dette fjernes umidellbart. Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre på så vel borettslagets eiendom som den enkelte andelseier eiendom.

Eieren plikter også å underrette styret ved anskaffelse av dyr.
Gården og grøntanlegget skal ikke benyttes som luftegård for hunder og katter.

**17. Grilling**

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkong eller utenfor leilighet i 1 etg.
Dog tillates grilling med gass-/ elektrisk grill. På øvrig fellesareal i gård kan det benyttes kullgrill, dersom dette skjer i så stor avstand fra blokkene at det ikke er til sjenanse for andre beboere og etter avtale med styret.

**18. Trappeoppganger, korridorer og andre fellesarealer**

I trappeoppganger må det ikke plasseres gjenstander som hindrer fremkomst.
På fellesområder forøvrig er det forbudt å plassere eller lagre gjenstander av enhver art. Dette gjelder også midlertidig oppbevaring av søppel, papir etc., utenfor hver leilighet som må kastes omgående. Bruk av åpen flamme er ikke tillatt.
Trappeoppganger, korridorer, fellesrom og rom for tekniske anlegg må ikke brukes av barn til lek. Påse at barn ikke gjør skade på gård og anlegg.

**19. Utleie**

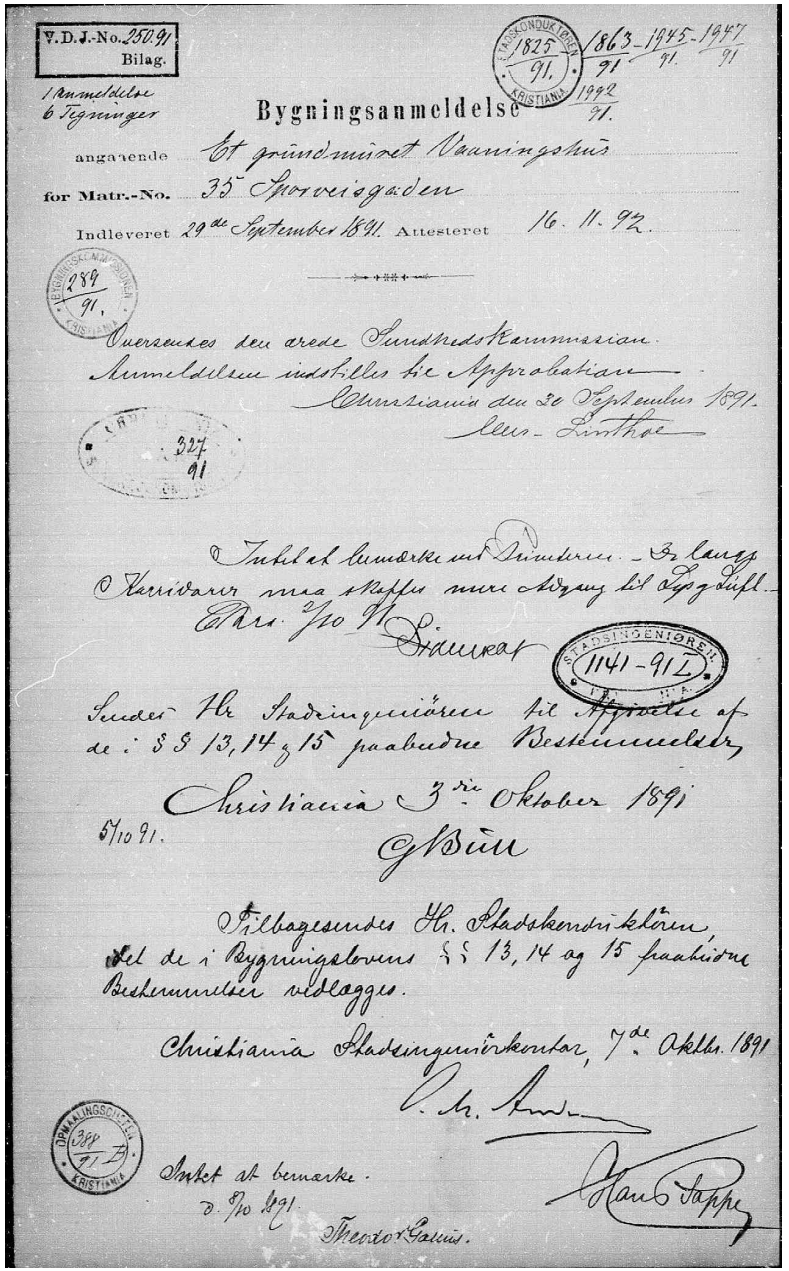
Ved utleie plikter eier å orientere styret skriftlig.
Dette skal inneholde navn, adresse og telefon på eier, samt navn, adresse og telefon på leietaker.

**20. Generelt**

Brudd på reglene vil betraktes som misligholdelse av leiekontrakten.
Forøvrig vises det til borettslagets vedtekter.

**21. Tillitsmannsordningen**

Borettslaget ledes av et valgt styre. Styret kan selv organisere øvrige tillitsarbeid slik styret finner dette mest formålstjenlig. Dette gjelder også ordning med underutvalg, retningslinjer vil gis av styret.



V.D.J.-No. 250.91
Bilag.

1 Anmeldelse
6 Tegninger

1825 / 91. / KRISTIANIA

1863 - 1945 - 1947
91. 91. 91.
1992
91.

# Bygningsanmeldelse

angaaende Et grundmuret Vaaningshus

for Matr.-No. 35 Sporveisgaden

Indleveret 29de September 1891. Attesteret 16. 11. 92.

389 / 91.

Overrækkes den derde Sundhedskommission.
Anmeldelsen indstilles til Approbation.
Christiania den 30 September 1891.
Wm. Linthoe

327 / 91

Inhibet bemerke ut supra. - Et lang Karnidsen maa ikkjun mure Skjæg til Opgangsh.
Chrs. 30/10 91. Hansen

STADSINGENIØREN 1141-91 I.

Sender Hr Stadsingeniøren til Approbation af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser.

Christiania 3die Oktober 1891
5/10 91. G. Bull

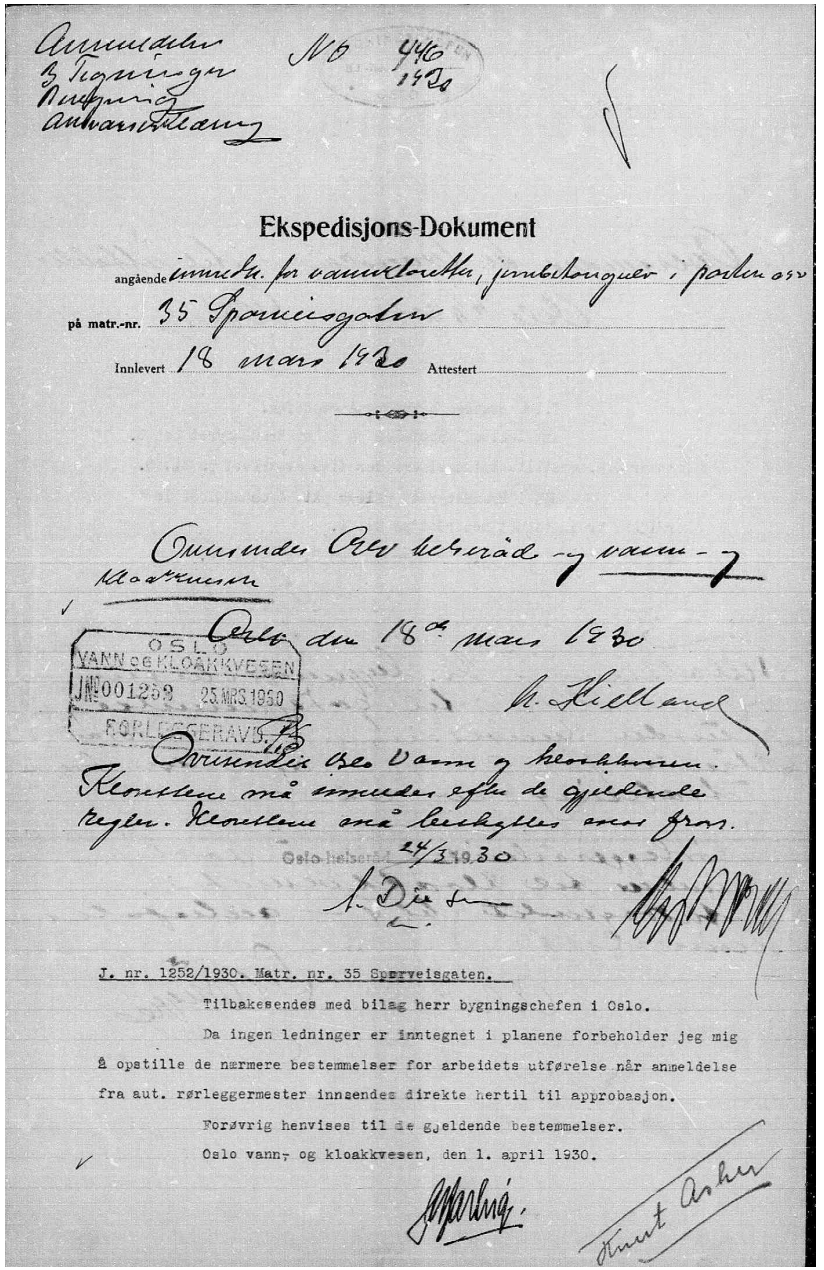
Tilbagesendes Hr. Stadskondukteuren, idet de i Bygningslovens §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser vedlægges.

Christiania Stadsingeniørkontor, 7de Oktbr. 1891
C. M. Arnesen

DOMMELINGSSELSKAB 389 / 91 B. / KRISTIANIA

Intet at bemærke.
d. 8/10 1891.
Theodor Gaarder.

Hans Sappe



Anmeldelse
Tegninger
Beskrivelse
Ansvarserklæring

NO 446
1930

# Ekspedisjons-Dokument

angående innkl. for vannledning, jernbetongulv i porten osv

på matr.-nr. 35 Sperreisgaten

Innlevert 18 mars 1930 Attestert

Oversendes Oslo helseråd - vann-
kloakkvesenet

Oslo den 18de mars 1930

A. Hellandsli

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
INN 001252 25 MRS 1930
FORLEGGERAVD.

Oversendes Oslo vann og kloakkvesen.
Kontrollen må anmeldes efter de gjeldende
regler. Kontrollen må henlegges over gras.

Oslo helserå 24/3 1930

I. Dietrichson

J. nr. 1252/1930. Matr. nr. 35 Sperreisgaten.

Tilbakesendes med bilag herr bygningschefen i Oslo.

Da ingen ledninger er inntegnet i planene forbeholder jeg mig å opstille de nærmere bestemmelser for arbeidets utførelse når anmeldelse fra aut. rørleggermester innsendes direkte hertil til approbasjon.

Forøvrig henvises til de gjeldende bestemmelser.

Oslo vann- og kloakkvesen, den 1. april 1930.

Kurt Asher

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Byggestart

F. E. Bygg og Eiendom AS
Vibesgt. 17
0356 OSLO

Dato: 06 JAN. 2003

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200002030-40<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Hans Andersen | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | SPORVEISGATA 35 | Eiendom: | 214/351/0/0 |
| Tiltakshaver: | Hvidsten Eiendom AS | Adresse: | Kirkegata 5, 0151 OSLO |
| Søker: | Henrik E Nielsen Arkitektkontor as | Adresse: | PB. 9208 Grønland, 0134 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Vesentlig endring/reparasjon |

## FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Leif O. Solheim
Avd. ing.

Hans Andersen
saksbehandler

Kopi til: Hvidsten Eiendom AS, Kirkegt. 5, 0151 Oslo.

**Plan- og bygningsetaten**
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Byggestart

F. E. Bygg og Eiendom AS
Vibesgt. 17
0356 OSLO

Dato: 06 JAN. 2003

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200002030-40<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Hans Andersen | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | SPORVEISGATA 35 | Eiendom: | 214/351/0/0 |
| Tiltakshaver: | Hvidsten Eiendom AS | Adresse: | Kirkegata 5, 0151 OSLO |
| Søker: | Henrik E Nielsen Arkitektkontor as | Adresse: | PB. 9208 Grønland, 0134 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Vesentlig endring/reparasjon |

## FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Leif O. Solheim
Avd. ing.

Hans Andersen
saksbehandler

Kopi til: Hvidsten Eiendom AS, Kirkegt. 5, 0151 Oslo.

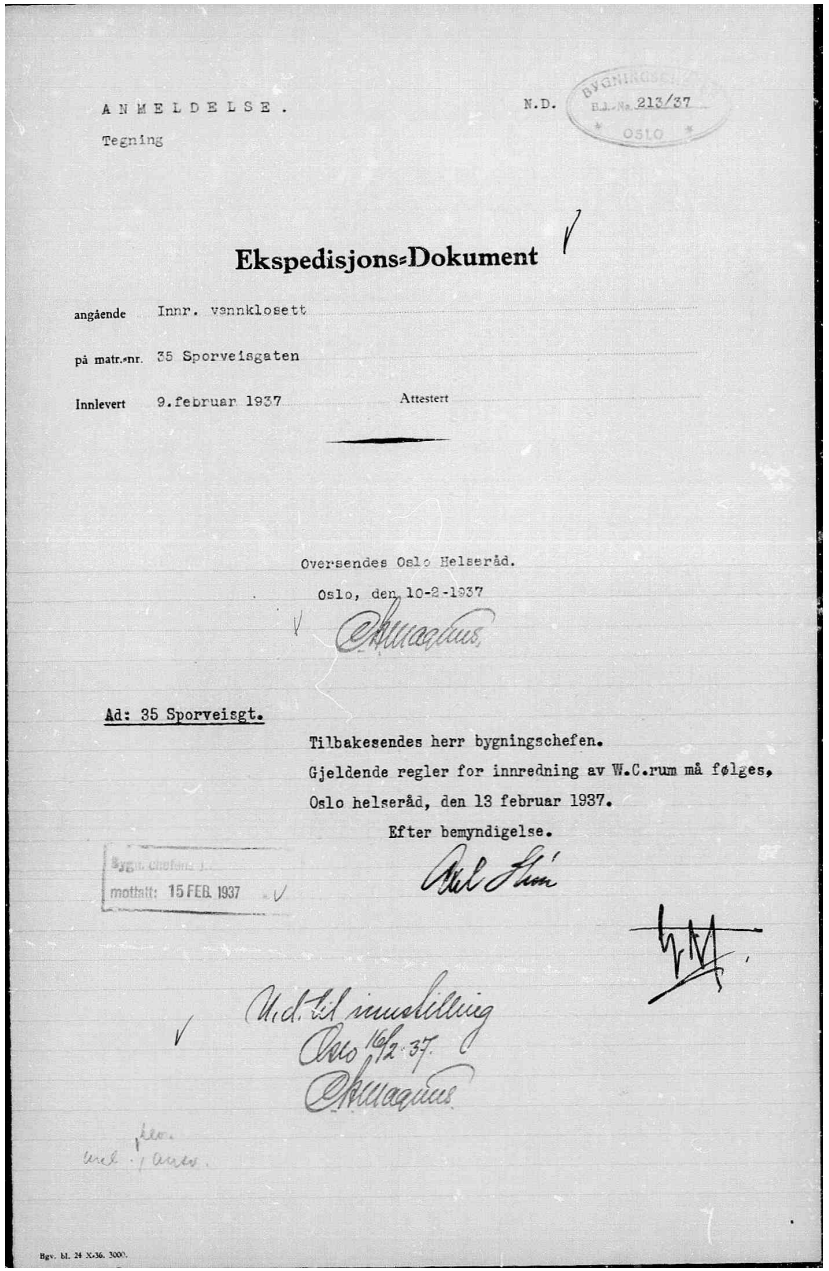
**Plan- og bygningsetaten**
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



A N M E L D E L S E .

N.D.

BYGNINGSR. Bl. No. 213/37 OSLO

Tegning

## Ekspedisjons=Dokument

angående Innr. vannklosett

på matr.nr. 35 Sporveisgaten

Innlevert 9.februar 1937 Attestert

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 10-2-1937

Ad: 35 Sporveisgt.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Gjeldende regler for innredning av W.C.rum må følges,

Oslo helseråd, den 13 februar 1937.

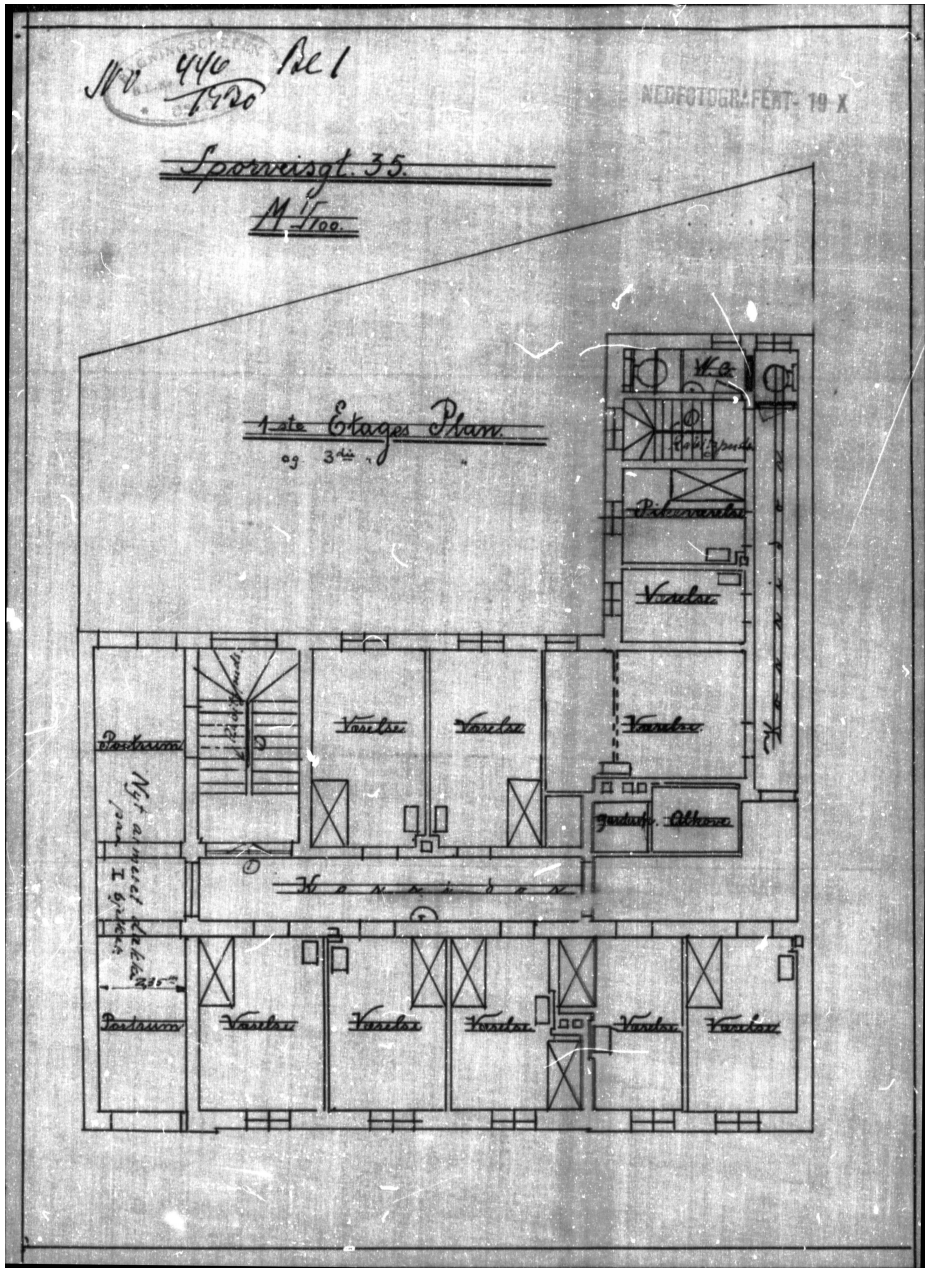
Efter bemyndigelse.

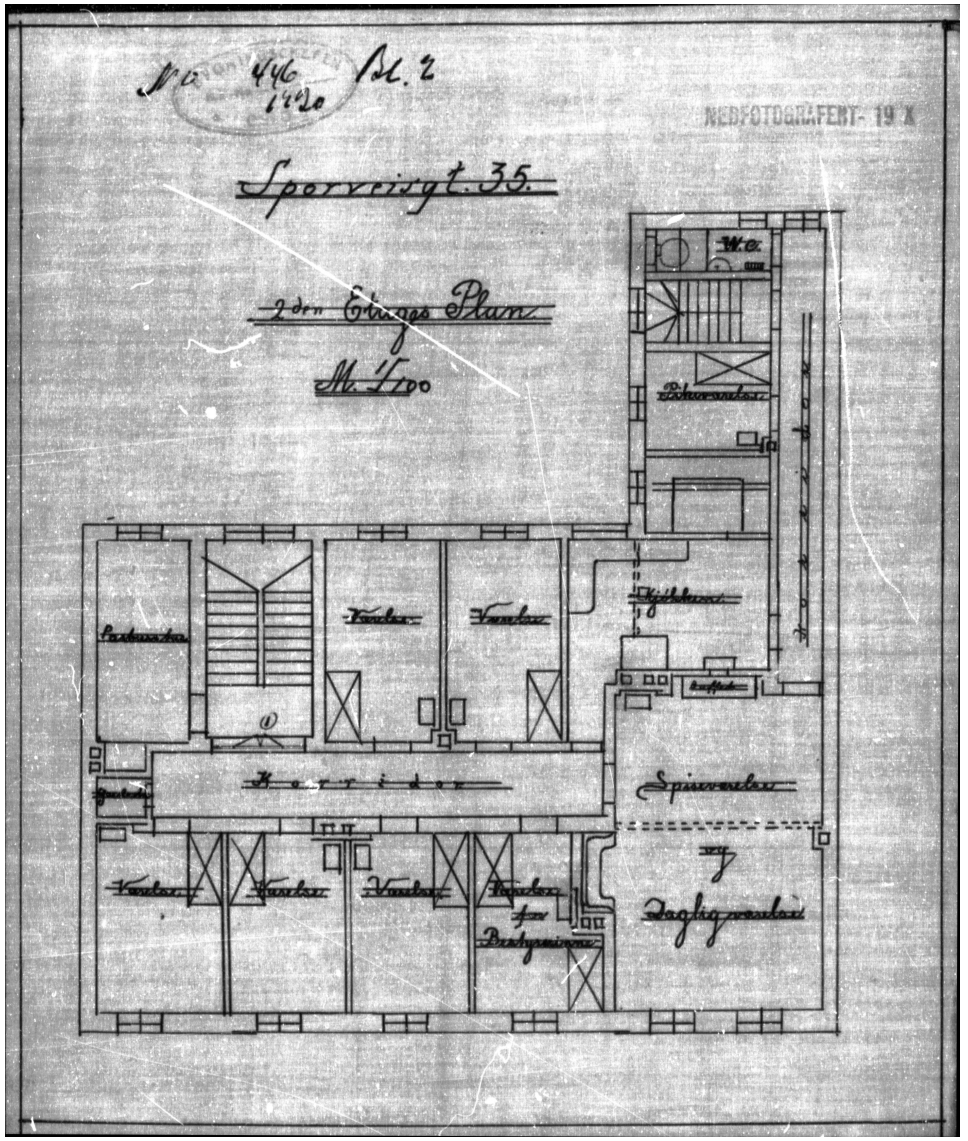
Bygn. chefens k. mottatt: 15 FEB. 1937

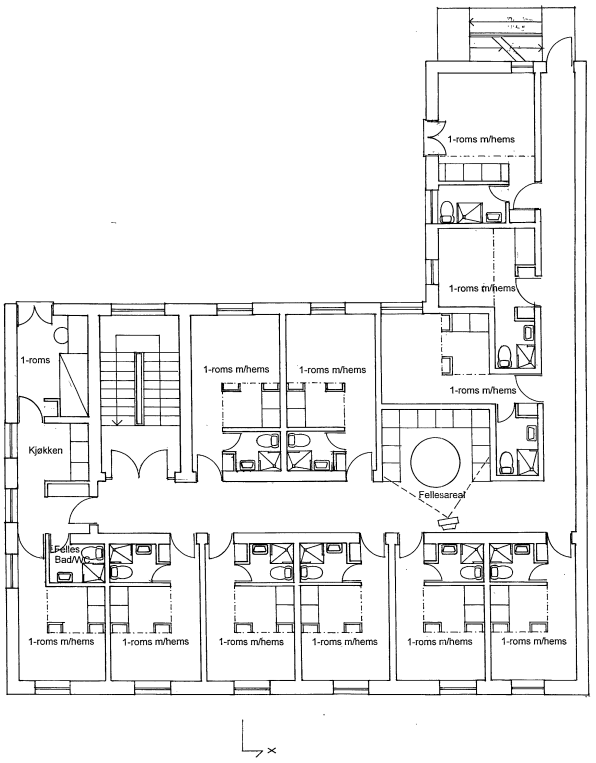
M.d.T. til innstilling

Oslo 16/2-37.

Bgv. bl. 24 X-36. 3000.


Nr. 446 1920 Bl 1
NEDFOTOGR.! FERT. 19 X
Sporveisgt. 35.
M. 1:100.
1ste Etages Plan.
Vestibule
Kontor
Kontor
Kontor
Gaduf. Ekspr.
Kontor
Kontor
Kontor
Kontor
Kontor
Kontor


Nr. 446 1920 Bl. 2
NEDFOTOGR.! FERT. 19 X
Sporveisgt. 35.
2den Etages Plan.
M. 1:100
W.C.
Bikerom
Kontor
Kontor
Kontor
Spisevelser
Dagligrom
Kontor
Kontor
Kontor
Kontor
for Bokholderne




3

| REV. | TITTEL | TEGN. | SIGN. | KONTR. | SIGN. |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |

PROSJEKT: SPORVEISGT. 35 OSLO GNR./ BNR.214/351

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK — DATO: 16.07.09

TEGN. TITTEL: PLAN 2.ETG & 3.ETG. FREMTIDIG

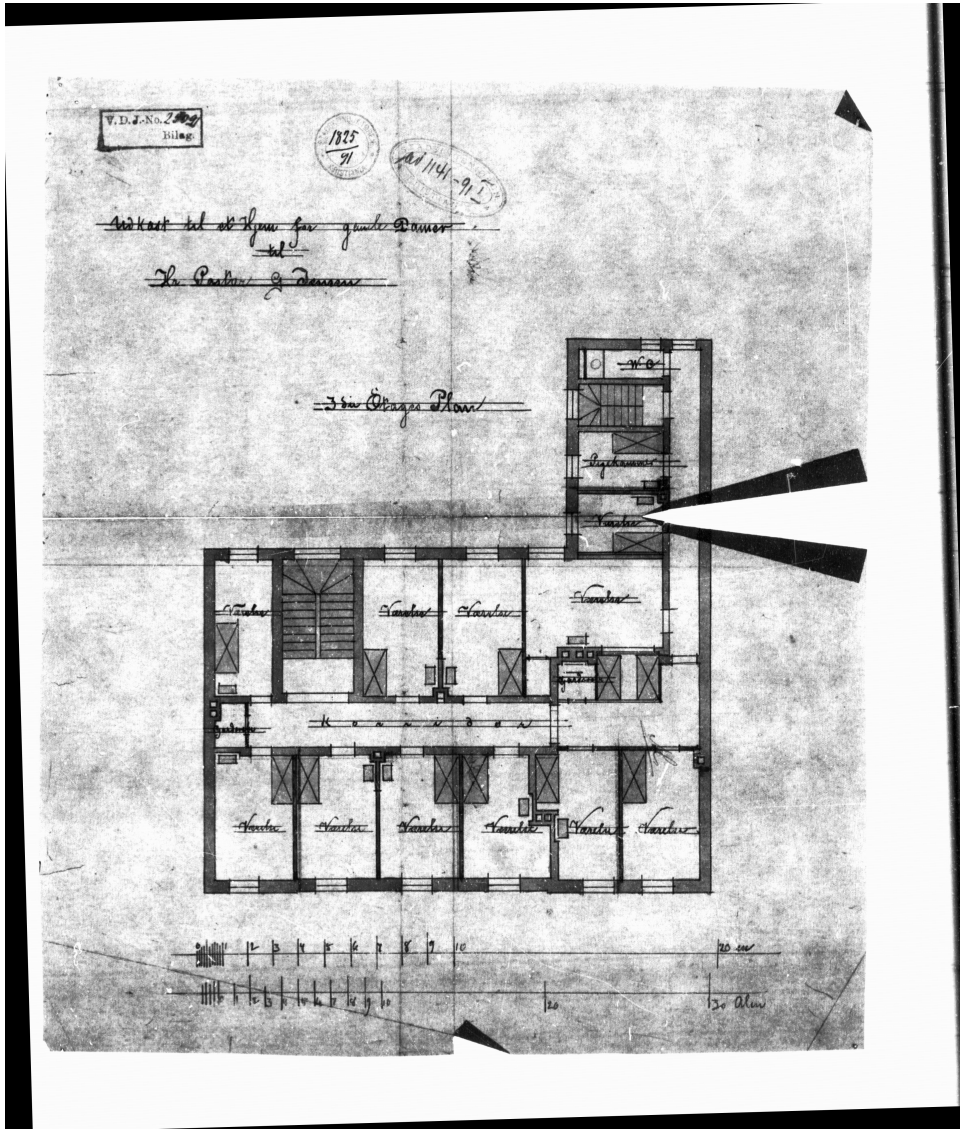
| | | | |
|---|---|---|---|
| ANSV. TEGN. | - LOY | SIGN. | |
| ANSV. KONTR. | HEN | SIGN. | |
| TEGN. NR.: | 023 | MÅL: | 1:100 |

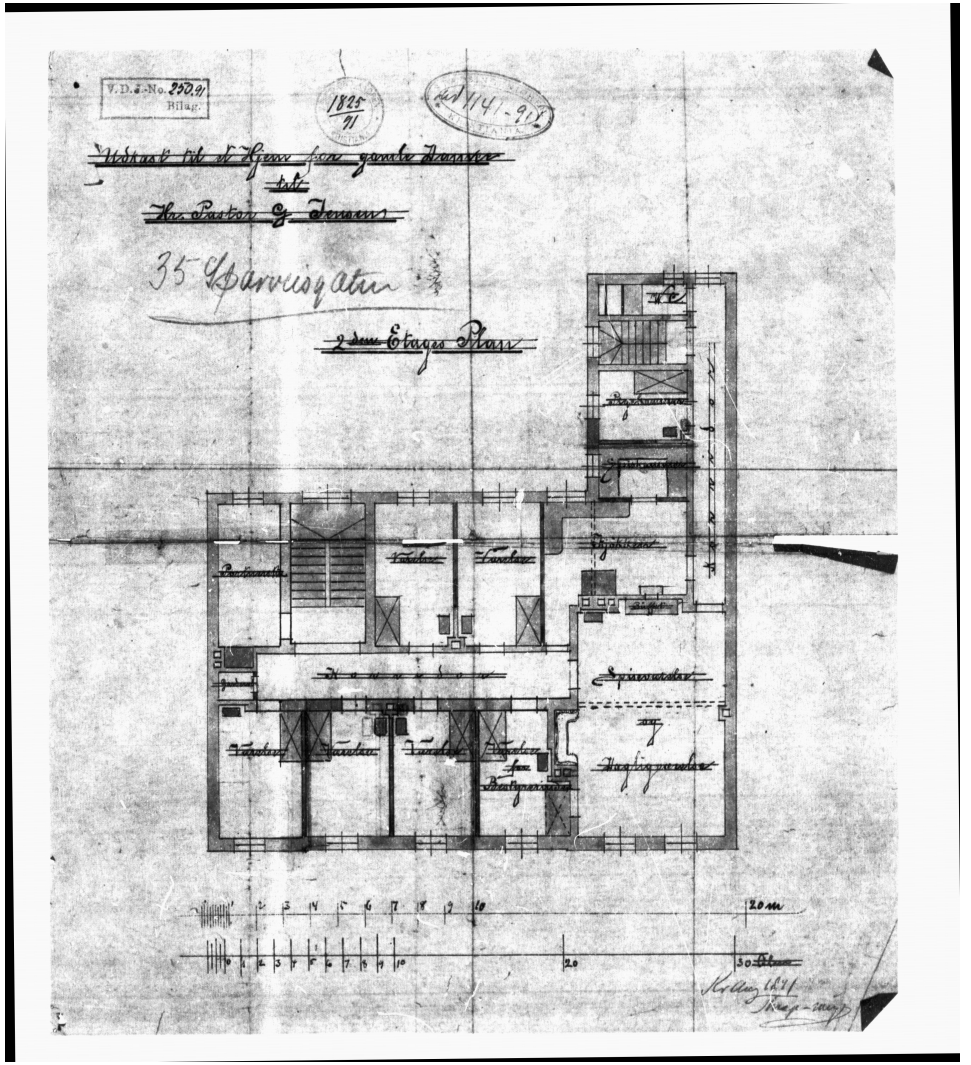
TILTAKSHAVER: HVIDSTEN EIENDOM AS

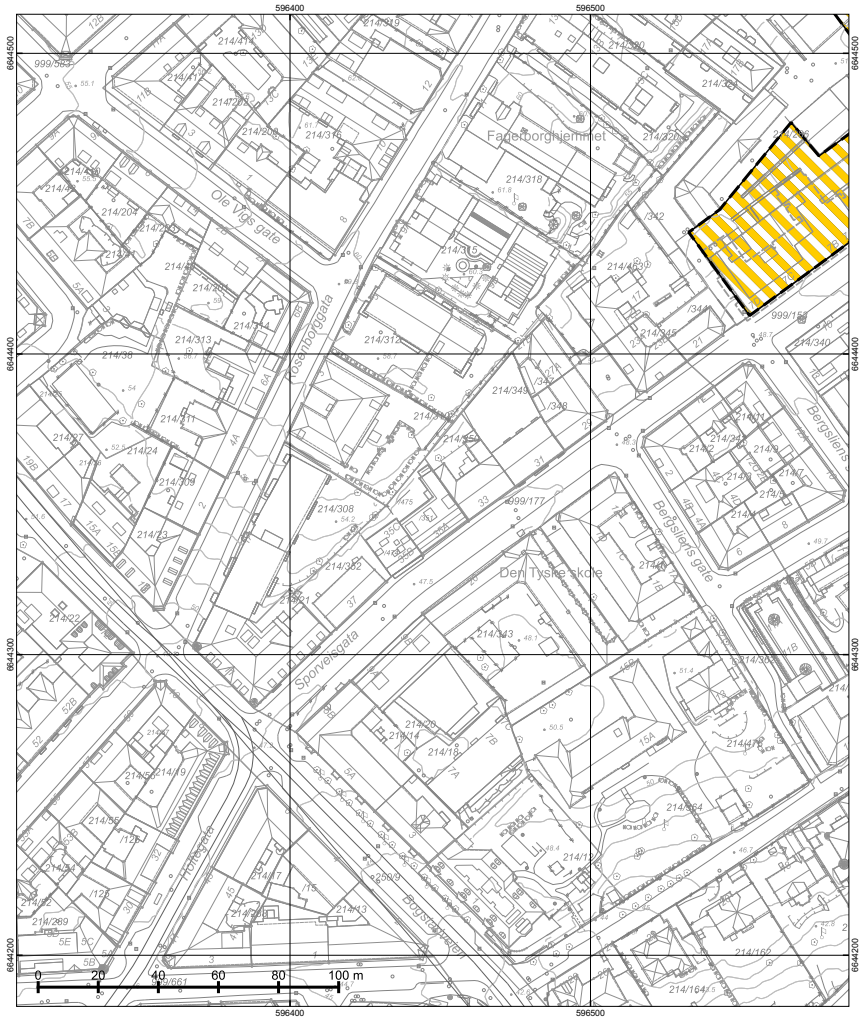
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS
ULLEVÅLSVEIEN 61B 0171 OSLO
TLF. 22 56 86 85 FAX. 22 56 43 83








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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

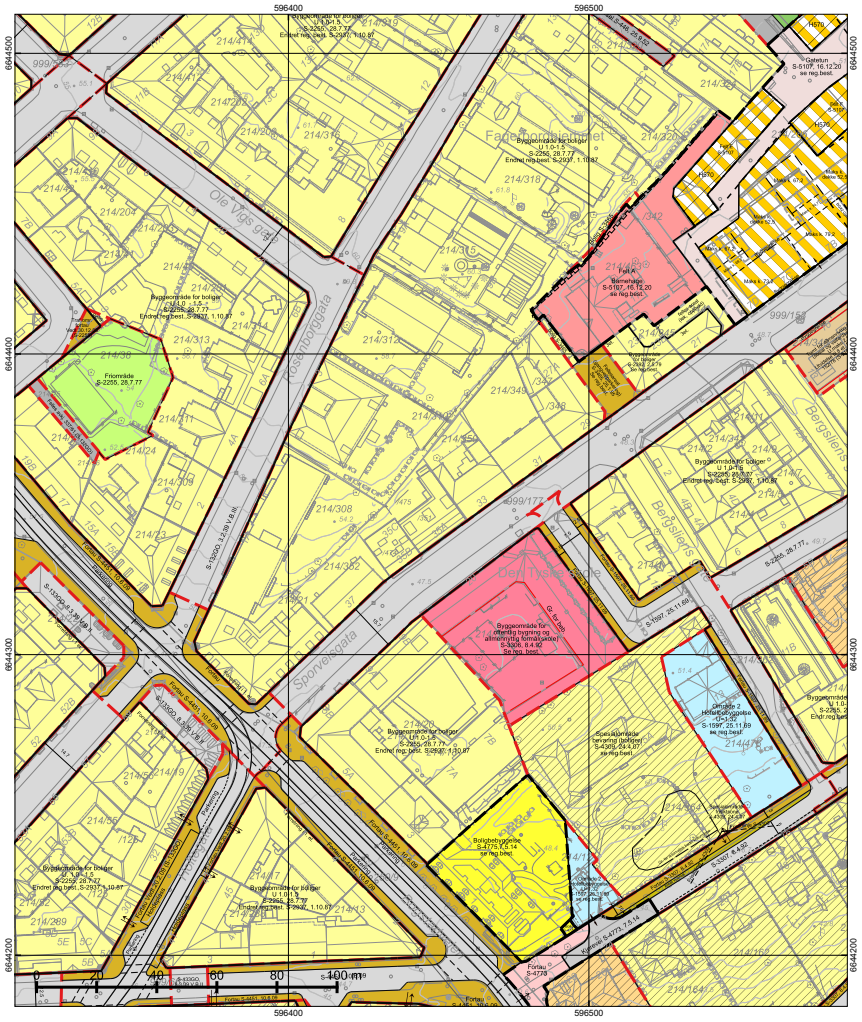
## Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 138183/ 86505119
Deres ref.: 41245/ MARN@MSNOP
Adresse: SPORVEISGATA 35A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/351

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




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

## Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 138183/ 86505119
Deres ref.: 41245/ MARN@MSNOP
Adresse: SPORVEISGATA 35A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/351

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 124 - Hotell og herberge
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 316 - Gatetun/gågate
- 330 - Parkering/utfartsparkering

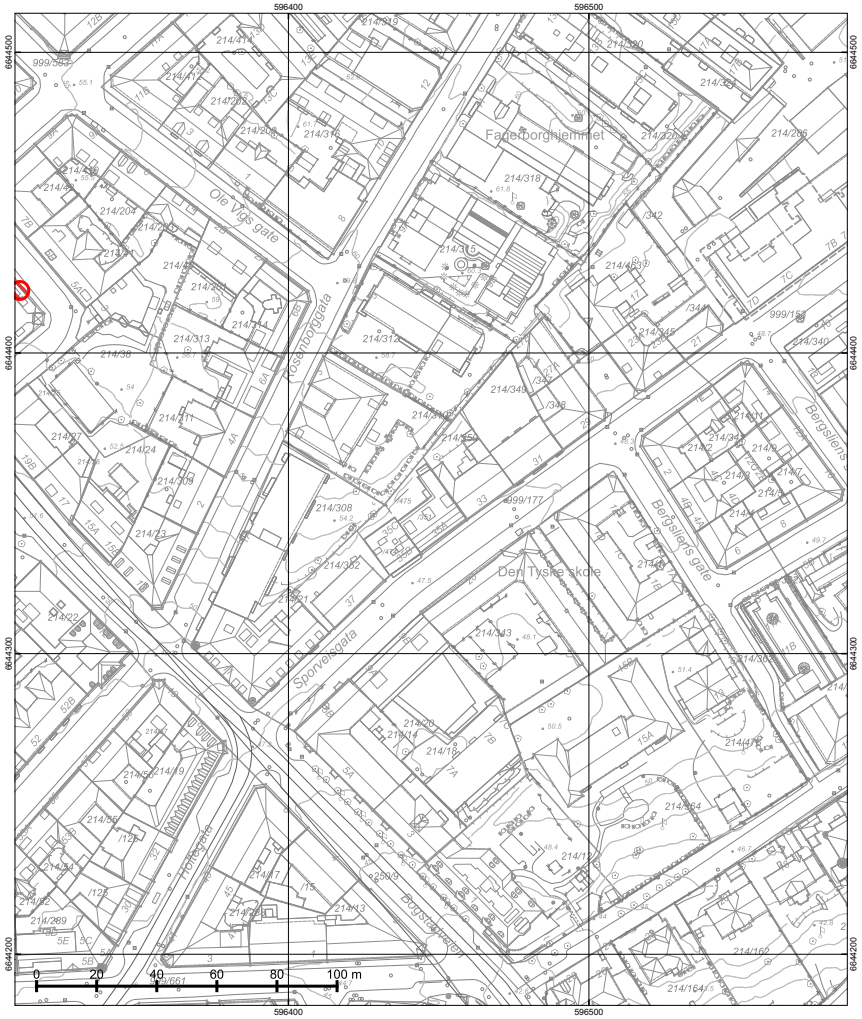
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RbRestriksjonOmråde
- RbRestriksjonGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering - utfartsparkering
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 935 - Regulert parkeringsfelt
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Frisiktlinje
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

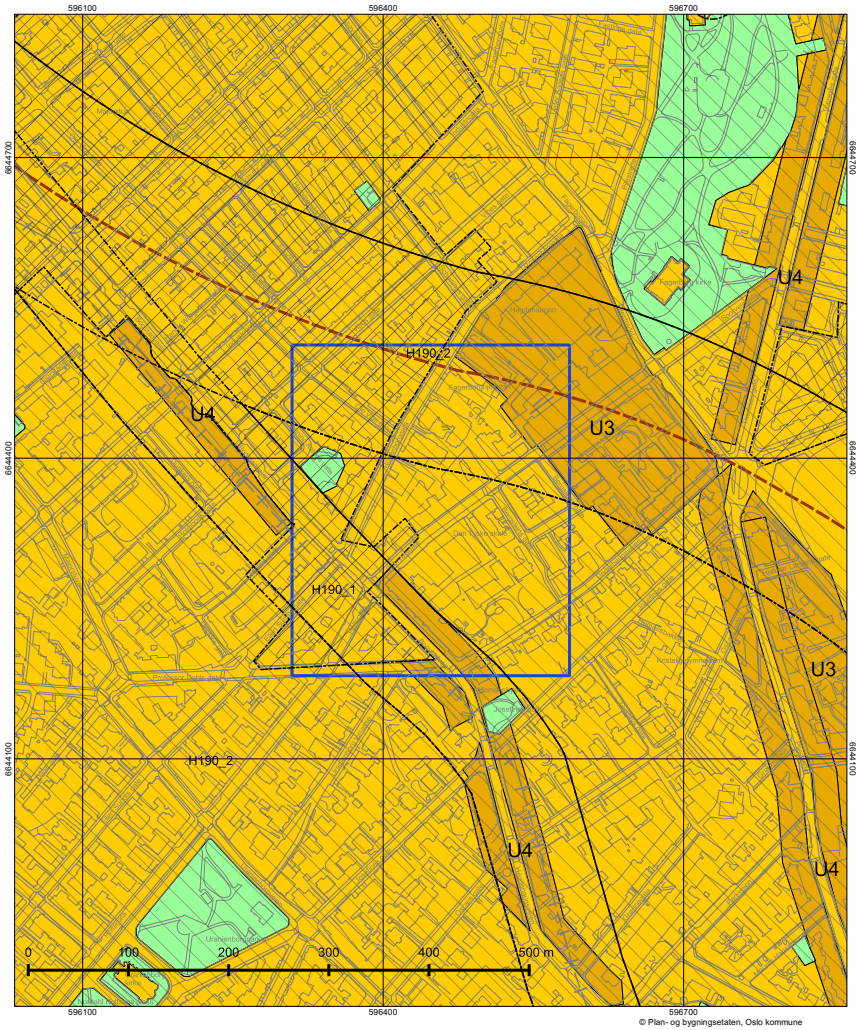
Dato: 06.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Naturmangfold**

**– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 138183/ 86505119
Deres ref.: 41245/ MARN@MSNOP
Adresse: SPORVEISGATA 35A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/351

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.




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138183/86505119
Deres ref.: 41245/ MARN@MSNOP

**Kommuneplanen 2015–2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Mathias Solheim Ørnes
SPORVEISGATA 35A

Dato: 06.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86505119
8292167

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 351

Vi viser til bestilling av 20250206 for SPORVEISGATA 35A.

**GNR. 214 BNR. 351**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.01.1892.

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

**306 m²**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

**Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

**Plan- og bygningsetaten**

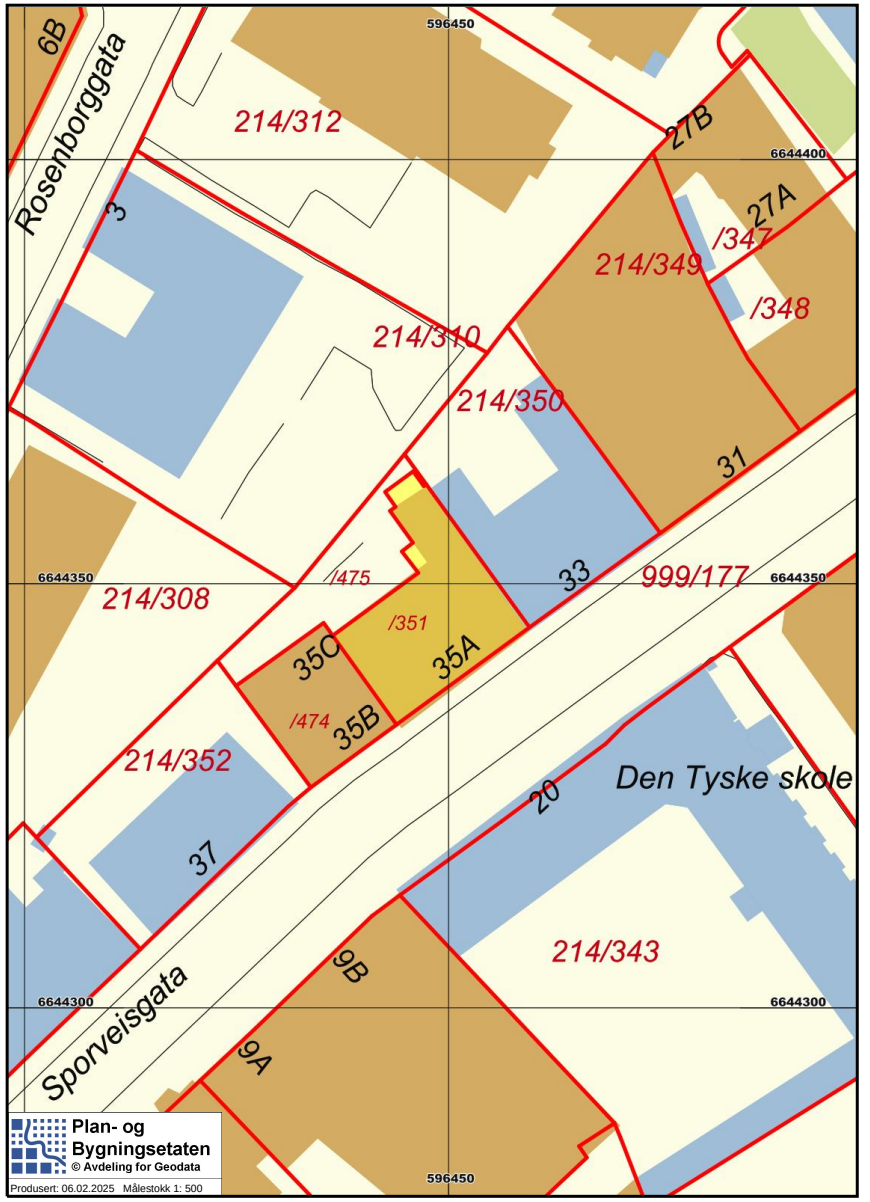
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

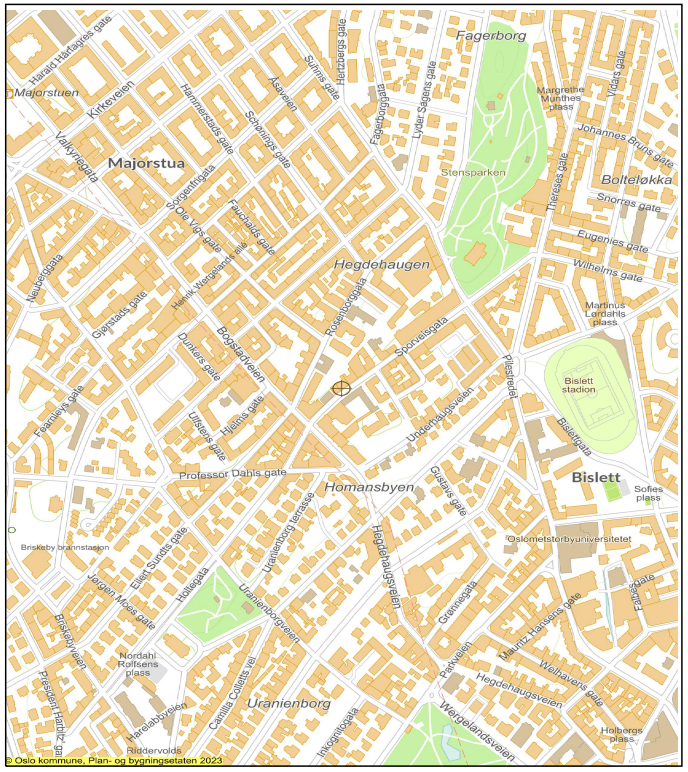
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



# Oversiktskart

Adr.: Sporveisgata 35 A **Bydel :** FROGNER

Gnr bnr : 214 / 351 **Skolekrets (2020/2021):** Bolteløkka




Dato: 06.02.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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




Sporveisgata 35 A Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 06.02.2025

Oslo kommune

**Plan- og bygningsetaten**

# Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

# S-2255

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

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

**Vedtaksdato:** 28.07.1977
**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet
**Vedtaksdokumenter:** 197701394
**Lovverk:** BL 1965
**Høydereferanse:** OSLO LOKAL
**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
**Knytning(er) mot andre planer:** V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270698, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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



**S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

*Sist revidert 23.07.2013*

## Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

**Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer**
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

**Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen**
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

**Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12**
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

**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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA



I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

**Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo**
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Majorstuen

**Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

**nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen**

**23332800**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

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

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

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

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

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

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0062/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Sporveisgata 35A 0354 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 214, bnr 351 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no