PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

# SPORVEISGATA 4

# Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

# Tilstandsrapport

3-roms leilighet m/balkong

Sporveisgata 4 , 0354 OSLO

OSLO kommune

gnr. 216, bnr. 173, snr. 19

**Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 45 m²**




**Befaringsdato:** 27.04.2026 **Rapportdato:** 03.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22490-26044 **Eiendomsverdi ref nr:** WN1429

**Foretak:** Taksator AS **Takstingeniør:** Mats Nygård

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

**Rapportansvarlig**

Mats Nygård
Uavhengig Takstingeniør
mn@taksator.no
401 62 469

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/ ).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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




### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.




### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.




Tiltak under kr 20 000




Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000




Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000




Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet med en gjennomgående normal standard og normalt vedlikeholdt.
Utgang fra stue til vestvendt balkong.

Mekanisk avtrekkvenilasjon.
Oppvarming via elektriske panelovner.
Felles varmt forbruksvann.

Baderom med mikrosement.
Baderomsinnredning med glatte, høyglans fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur.
Opplegg for vaskemaskin smal model.
Gulvmontert toalett.
Dusjhjørne med foldedører, sluk i sonen og regnfallsdusj.

Eldre kjøkken innredning.
Profilerte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Flis på vegg over benkeplate.
Lysstoffrør under overskap.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og et fritstående kombi kjøl/fryseskap

Det medfølger en bod i kjeller.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**3-roms leilighet m/balkong**

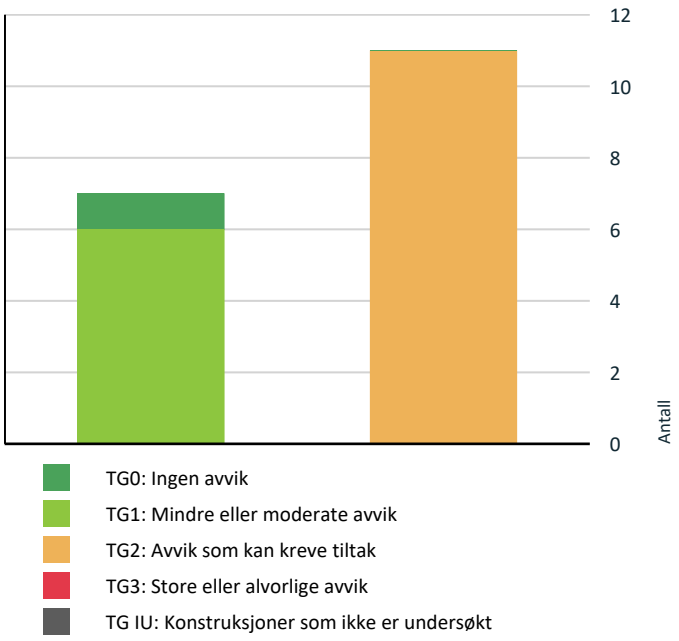
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er etablert et ekstra soverom ved å redusere størrelse på opprinnelig soverom og etablere nytt rom mot stuedel. Som følge av endringen har stuen mistet tilluft.

Konsekvens:
Manglende tilluft i oppholdsrom kan medføre redusert luftkvalitet og dårligere ventilasjon. Dette kan gi økt risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima over tid.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### 3-roms leilighet m/balkong

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Innvendig > Baderomsdør.** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

| | |
|---|---|
| Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper. | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## 3-ROMS LEILIGHET M/BALKONG



**Byggeår**
1990

**Kommentar**

**Anvendelse**

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**
Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1989.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke foretatt kontroll av alle vinduers åpnings- og lukkemekanismer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Vinduer er over 35 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringsdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konsekvens:
Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer.
Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringsdag.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer.
Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes.
På sikt må utskifting av vinduer påregnes.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Dører

**Beskrivelse**

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db33) fra byggeårene.
Døren har kikkehull.

–

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1989.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er registrert normal bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder og forventede levetid.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av dørens stand, funksjon og alder på befaringstidspunktet.

Entrédøren er over 35 år gammel og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Til tross for dette vurderes døren å oppfylle sin tiltenkte funksjon på befaringstidspunktet.

Befaringen er visuell og ikke-inngripende. Skjulte forhold som ikke var tilgjengelige for kontroll, herunder begynnende fukt-, råte- eller materialnedbrytning, kan derfor ikke utelukkes. Slike forhold kan være avhengige av klima, bruk og eksponering, og lar seg ikke alltid avdekke uten inngrep.

Isolerglass fremstår visuelt som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved befaring.
Forholdet vurderes i sammenheng med bygningsdelens alder fra 1987 og fremstår med normal og forventet bruksslitasje, noe som kan ha betydning for konstruksjonens egenskaper.

Punkteringer i isolerglass kan være vanskelig å avdekke under varierende lys- og værforhold, og forholdet er ikke nærmere undersøkt. Kontrollomfanget er begrenset.

Tilstandsgrad 2 er gitt som et varsel om økt risiko for behov for tiltak eller utskifting på sikt, sett i sammenheng med alder og forventet restlevetid.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konsekvens
Som følge av dørens alder og forventede restlevetid må det påregnes økt risiko for redusert tetthet, funksjonssvikt i beslag/låsekasse samt økt varmetap over tid. Eventuelle skjulte forhold kan medføre behov for tiltak tidligere enn forventet.

Tiltak
Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold. Utskifting eller oppgradering av entrédøren bør påregnes på sikt. Ved utskifting anbefales valg av dør med tilfredsstillende tetthet, isolasjonsevne og sikkerhetsnivå i henhold til gjeldende krav.
Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Konsekvens:
På grunn av alder og begrenset kontroll kan det ikke utelukkes at isolerglasset har redusert isolerende effekt eller begynnende punktering. Dette kan over tid gi noe dårligere varmeisolasjon og risiko for kondens i glasset, uten at det nødvendigvis er synlig ved befaring.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på tegn til kondens eller nedsatt funksjon over tid. Ved mistanke om punktering eller ved fremtidig oppgradering kan nærmere kontroll eller utskifting av glass vurderes, uten at full utskifting anses som påkrevd på nåværende tidspunkt.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Utgang fra stue til vestvendt balkong i betongkonstruksjoner.
Betongdekke.

# Tilstandsrapport

Rekkverk i teglsten og mur, med stål oppå.
Rekkverkshøyde målt til ca. 89 cm.
Veggmontert lysarmatur og stikkontakt.

–

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

### Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur.
Fasader forblendet med spekkmurt teglstein.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser, slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:
Fellesarealer består av trapper og reposer i betong med belegg. Inngangsplan har flislagt gulv, øvrige flater er hovedsakelig malte. Bygningen har heisanlegg med adkomst til alle plan. Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Gulv:
Mikrosement gulv på bad.
Ellers laminat.

Gulvvarme (kabler) på bad.

–

# Tilstandsrapport

Vegger:
Mikrosement vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

–

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,43 m.

–

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

Nytt laminat gulv i 2025.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskillere er utført i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.
Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) inngår ikke som egen bygningsdel for detaljert kontroll etter gjeldende forskrift, og det er derfor ikke utført nærmere analyser.

Det ble ved befaring visuelt observert skjevheter i etasjeskillere. Disse er ikke nærmere vurdert. Boligen var møblert ved befaring, og eventuelle målinger er kun utført på tilgjengelige steder.
Det kan derfor forekomme avvik som ikke var mulig å avdekke.

Skjevheter er ikke uvanlig i eldre bygninger av denne typen.
Dersom forholdet er av betydning for kjøper, anbefales ytterligere undersøkelser og eventuelt statiske vurderinger utført av byggteknisk konsulent.

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 25 mm gulvavvik gjennom hele rommet i stue.

**Konsekvens/tiltak**
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvens:
Skjevheter i etasjeskillet kan påvirke møblering og bruk av rommet, og gi noe redusert opplevd kvalitet. Forholdet vurderes å ligge over normale toleranser, men uten klare tegn til akutt svikt.

Tiltak:
Tiltak vurderes ut fra bruk og behov. Mindre justeringer kan utføres ved oppretting av gulv eller tilpasning ved overflatearbeider. Ved større behov kan nærmere undersøkelser og eventuell oppretting av konstruksjonen vurderes.

## TG 1 Innvendige dører

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Skyvedør med glassfelt mellom entre og stue.
Skyvedører med glatte fronter til soverom.

Det må påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

### TG 2 Baderomsdør.

**Beskrivelse**

Profilerte, folierte innerdør til bad.

**Vurdering av avvik:**
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

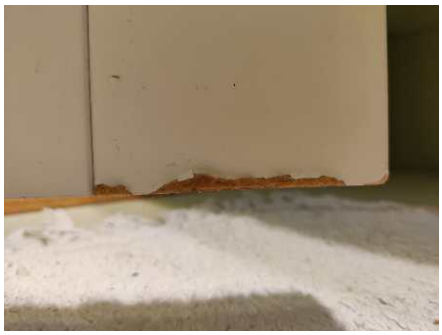
Svelling i bunn av dørblad.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkte funksjoner med dagens bruk, men bytte/oppgradering må kunne påregnes på sikt.

Konsekvens:
Svelling i baderomsdør vurderes som et kosmetisk avvik, og påvirker ikke funksjonen ved at døren har tilstrekkelig klaring.

Tiltak:
Ingen tiltak er nødvendig ut over eventuelt kosmetisk utbedring.



## VÅTROM

### 3.ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Overflate oppusset med mikrosement i 2025.

Baderom med konstruksjoner og utførelse som er typisk for byggeåret.
Baderommet fremstår som funksjonelt ved befaringstidspunktet, men må anses som modent for modernisering.

Baderom fra denne perioden er normalt utført med membran- og tettesjiktløsninger basert på datidens praksis, som ikke fullt ut samsvarer med dagens krav og anbefalinger.
Endret eller mer intensiv bruk enn opprinnelig forutsatt kan bidra til økt slitasje og fremskynde behovet for oppgradering.

Baderommets konstruktive oppbygging er ikke dokumentert og er ikke kjent. Vurderingene er derfor basert på tilgjengelige opplysninger samt det som var synlig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon.
Skjulte konstruksjoner og løsninger er ikke kontrollert.

Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

# Tilstandsrapport

Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.

–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

## 3.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Glatte, malte himlingsflater.

Mikrosement på veggflater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt membran/tettesjikt medfører redusert forutsigbarhet for konstruksjonenes fuktsikkerhet. Det kan foreligge skjulte forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring, og risiko for fuktpåvirkning kan derfor ikke utelukkes.

Tiltak:
Konstruksjonene må følges opp med jevnlig visuell kontroll, og nærmere undersøkelser vurderes ved tegn til fukt, misfarging, lukt eller funksjonssvikt. Oppgradering vil være naturlig innen rimelig tid.

## 3.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Mikrosement gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 30 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på

befaringstidspunktet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt ut ifra alder på underliggende konstruksjoner .

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konsekvens:
Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder på underliggende konstruksjoner i våtrommet. Økende alder gir økt risiko for svikt i membran og slukløsning, samt skjulte fuktskader.

Tiltak:
Det anbefales å påregne oppgradering av baderommet på sikt. Videre bør det utvises aktsom bruk og jevnlig kontroll for å redusere risiko for skader.

## 3.ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Sluk er lokalisert i dusjsone.
Det er registrert plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett, slik dette var mulig å observere ved visuell befaring.
Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving.
Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

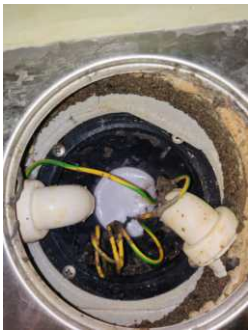
Tettesjiktet (membran) har nådd den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det anførte kostnadsestimat gjelder derfor en total modernisering av rommet.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Konsekvens:
Når sluk og membran har passert forventet levetid, øker risikoen for redusert funksjon og utettheter. Dette kan medføre økt sannsynlighet for fuktinntrengning i konstruksjonen, selv om det ikke nødvendigvis er synlige tegn til skade i dag. Tilstanden vurderes som aldersrelatert usikkerhet knyttet til videre bruk.

Tiltak:
Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt eller lekkasjer og å begrense unødig belastning på våtrommet. På sikt bør oppgradering eller rehabilitering av badet påregnes, der sluk og membran fornyes i tråd med dagens krav. Eventuell videre bruk bør baseres på jevnlig kontroll.

# Tilstandsrapport



## 3.ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Baderomsinnredning med glatte, høyglans fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur.
Opplegg for vaskemaskin smal model.
Gulvmontert toalett.
Dusjhjørne med foldedører, sluk i sonen og regnfallsdusj.

–

Det bemerkes at nederste skuff berører karmlist ved bruk. Justering av skuffen kan forbedre funksjonen.

## 3.ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekksventil i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

Testet med papir mot ventil.

–

Bygningen har den mekaniske ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## 3.ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (kjøkken). Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 3.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Eldre kjøkken innredning.
Profilerte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Flis på vegg over benkeplate.
Lysstoffrør under overskap.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og et fritstående kombi kjøl/fryseskap.

–

Selv om dette ikke var et krav på installasjonstidspunktet, anbefales det i dag generelt å etablere vannstopper med sensor og magnetventil samt komfyrvakt, for økt sikkerhet og redusert risiko for vann- og brannskader.

–

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av rommet og kjøkkeninnredningen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er påvist svelling og hakk/riper på fronter.
Silikon fuge mot flis er oppsprukket.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konsekvens:
Svelling og hakk/riper på fronter er tegn på slitasje og fuktpåvirkning, og kan over tid føre til ytterligere nedbrytning. Oppsprukket silikonfuge mot flis kan medføre at fukt trenger inn bak overflater, med økt risiko for skader.

Tiltak:
Skadede fronter bør vurderes utbedret eller skiftet ved behov. Silikonfuge mot flis bør fjernes og erstattes med ny for å sikre tilfredsstillende tetthet.

# Tilstandsrapport





## 3.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Bygningen og leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon.
Det er montert kjøkkenventilator over stekesone, tilknyttet ventilasjonsanlegget.
Motorenhet er lokalisert i skap over ventilator.

Eventuelle fettfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Det er benyttet kobberrør for vannledninger i boligen. Kobberrør er en tradisjonell løsning og var vanlig på oppføringstidspunktet. Rørene er i hovedsak skjult i konstruksjonen, og tilstand er vurdert ut fra synlige deler og alder.

Stoppekran under kjøkkenskap og i nisje på baderom.

–

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da disse i hovedsak ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller er innkasset.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.

Bereder og varmtvannsanlegg er ikke fullstendig vurdert, da dette krever særskilt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og materialtretthet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet.

Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

–

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og synlige ved befaringstidspunktet.

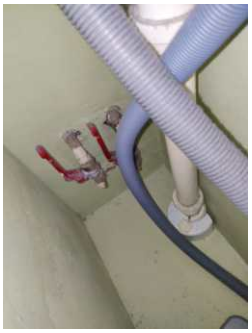
**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

# Tilstandsrapport

Konsekvens:
Kobberrør av eldre utførelse kan ha redusert gjenværende levetid sammenlignet med nyere rørsystemer. Over tid øker risikoen for slitasje, korrosjon og lekkasjer, selv om det ikke nødvendigvis er tegn til lekkasje på befaringstidspunktet.

Tiltak:
Det er ikke krav om oppgradering til dagens standard. Videre bruk forutsetter normalt vedlikehold og tilsyn. Ved fremtidig rehabilitering eller ombygging anbefales det å vurdere utskifting til rør som tilfredsstiller gjeldende krav i TEK.



## TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvens:
Avløpsrør i plast har høy alder og nærmer seg eller har passert forventet levetid. Dette medfører økt risiko for svekkelser, lekkasjer og driftsproblemer over tid.

Tiltak:
Det anbefales å holde anlegget under oppsyn og påregne utskifting ved tegn til funksjonssvikt eller som del av fremtidig vedlikehold og oppgradering av boligen.

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning som var vanlig på byggetidspunktet. Systemet er enklere enn dagens mekaniske løsninger og baserer seg i hovedsak på luftgjennomstrømning via passive ventiler og naturlig trekk i konstruksjonen.

Luftkapasiteten og mengden luftutskiftning er ikke målt, da dette krever spesialisert utstyr og faller utenfor omfanget av en nivå 1-undersøkelse.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ingen tilluft til stue etter at ekstra soverom er etablert.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Konsekvens:
Stuen mangler tilluft etter ombygging. Dette kan gi redusert ventilasjon og dårligere luftkvalitet, med risiko for opphopning av fukt og svekket inneklima over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilluft i stuen for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og luftutskiftning.

## Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Felles varmt forbruksvann.

## Andre installasjoner

**Beskrivelse**

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner.
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av panelovnene.
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.
Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

**Beskrivelse**

Sikringsskap er lokalisert i entre.
Automatsikringer.
5 fordelingskurser.

Hovedsikringer og strømmåler(e) er plassert i bygningens felles tavle og inngår i bygningens fellesanlegg.
Disse er ikke inspisert eller vurdert.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

# Tilstandsrapport

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

**Spørsmål til eier**

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **I nåværende eiers botid, ja (opplyst av eier).**
   **Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.**

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **2024.**
   **Nye lysbrytere/dimmere og stikkkontakter og kabling på stue, gang, soverom kjøkken. Utført av Elstrøm AS**

3. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

4. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

5. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

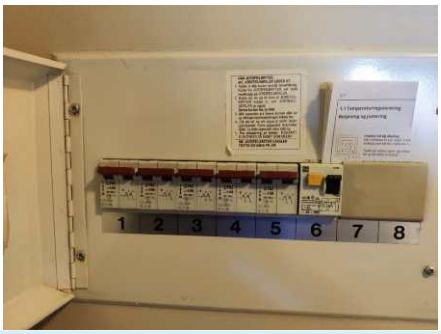
6. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

7. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   **Nei**

8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   **Ja**




## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

⚠ **Helse, miljø og sikkerhet**

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

Lavt rekkverk.

Konsekvens
For lav rekkverkshøyde innebærer økt risiko for fall og personskade. Avviket kan medføre at rekkverket ikke oppfyller sikkerhetskrav etter gjeldende byggteknisk forskrift.
Forholdet kan være særlig risikofylt ved ferdsel, opphold og bruk av balkong/terrasse, spesielt for barn.
Avviket kan også ha betydning ved fremtidig bruk, ombygging eller ved myndighetsmessige krav.

Tiltak:
Rekkverket bør utbedres slik at høyden tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
Dette kan for eksempel gjøres ved påbygging, utskifting eller etablering av nytt rekkverk med tilstrekkelig høyde.
Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson, og løsning bør prosjekteres og utføres i samsvar med gjeldende regelverk.
Nærmere omfang og kostnader må avklares gjennom detaljert vurdering.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

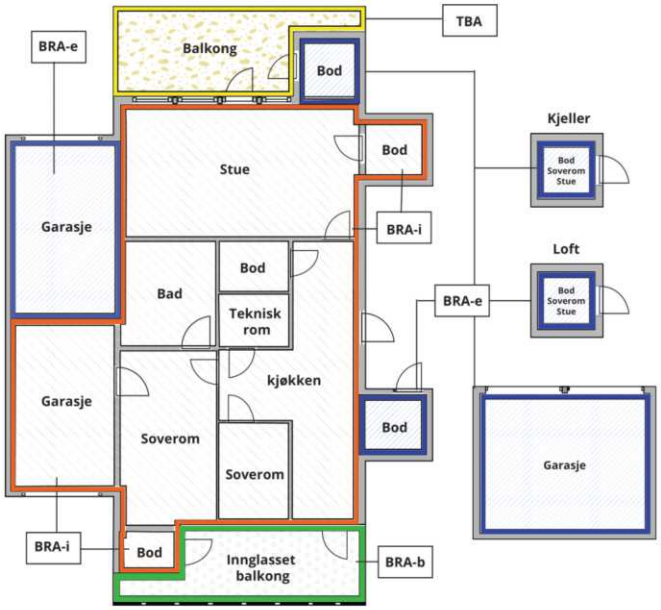
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.







Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## 3-roms leilighet m/balkong

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 3.Etasje | 45 | | | 45 | 6 |
| Kjeller | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **45** | **5** | | | **6** |
| **SUM BRA** | **50** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 3.Etasje | Entré, bad, 2 soverom, kjøkken, stue | | |
| Kjeller | | Bod | |

**Kommentar**

3.etasje.
Entre, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.
Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca. 5,7 m².

Kjeller.
Bod på ca. 4,7 m², merket med nr 19.

–

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
*Kommentar:*

Det er etablert et ekstra soverom ved å redusere størrelse på opprinnelig soverom og etablere nytt rom mot stuedel. Som følge av endringen har stuen mistet tilluft.

Konsekvens:
Manglende tilluft i oppholdsrom kan medføre redusert luftkvalitet og dårligere ventilasjon. Dette kan gi økt risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima over tid.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* 2024.
Nye stikk i soverom. Bytte eksisterende punkter. Utført av ELSTRØM AS.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 27.4.2026 | Mats Nygård | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 216 | 173 | | 19 | 716 m² | Iht. Arealbekreftelse fra Oslo kommune. | Eiet |

**Adresse**
Sporveisgata 4

**Hjemmelshaver**
Edwards Patrick

**Kommentar**
Bolignummer (SSB) : H0305

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

**Eierandel**
50 / 2619

**Forretningsfører**
Enqvist Boligforvaltning AS

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Sporveisgata 4 har en sentral og attraktiv beliggenhet på Majorstuen i Oslo, i et etablert område med klassisk bygårdsbebyggelse. Området byr på et bredt utvalg av servicetilbud, med kort gangavstand til butikker, kafeer, restauranter og dagligvare. Det er umiddelbar nærhet til gode kollektivforbindelser via Majorstuen med T-bane, buss og trikk, som gir enkel adkomst til øvrige deler av byen. Videre er det kort vei til rekreasjonsområder som Frognerparken, samt gode turmuligheter langs Frognerelva. Nærområdet har også tilgang til skoler og barnehager, og fremstår som et attraktivt og urbant boligområde.

### Om tomten

Felles eiet tomt på 716 m² i følge Norges Eiendommer/Arealbekreftelse fra Oslo Kommune.
Tomten er pent opparbeidet med bakgård, grøntområder, beplantning, benker og lekeapparater.

Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering". For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

### Tinglyste/andre forhold

For informasjon vedrørende felleskostnader og hva disse innebærer se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Plantegninger | 22.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 27.04.2026 | Utfylt av selger. | Gjennomgått | | Nei |
| Fra Infoland | 30.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført. | Gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | | Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 03.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

**PRESISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

**BEFARINGEN**

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

**PERSONVERN**

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Forutsetninger

kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.04.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Bærum | Oppdragsnr. | 7250502 |
| Addresse | Sporveisgata 4 | | |
| Postnr. | 0354 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Patrick Edwards | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

2024

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

2 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

### Våtrom

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Skiftet ut dusjvegger og satt inn nytt toalett. samt la på mikrosement over eksisterende fliser.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar**

Ingen firma, jeg og noen venner som satt inn nye dusjvegger og toalett samt la på mikrosement. kun overflate behandling, resten er uberørt.

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☑ Nei ☐ Ja

**4. Ble sluk skiftet?**

☑ Nei ☐ Ja

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

☑ Nei ☐ Ja

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Nye lysbrytere/dimmere og stikkkontakter og kabling på stue, gang, soverom kjøkken.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

har vel en kvittering et eller annet sted samt noe dokumentasjon. men det er bare å ta kontakt med Elstrøm AS pierre.elgstrom@elstromas.no Så har de dokumentasjonen

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til 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?**

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☑ Nei ☐ Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Jeg så at det var 3-4 sølvkre på badet i vinter, men forsvant.

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☑ Nei ☐ Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

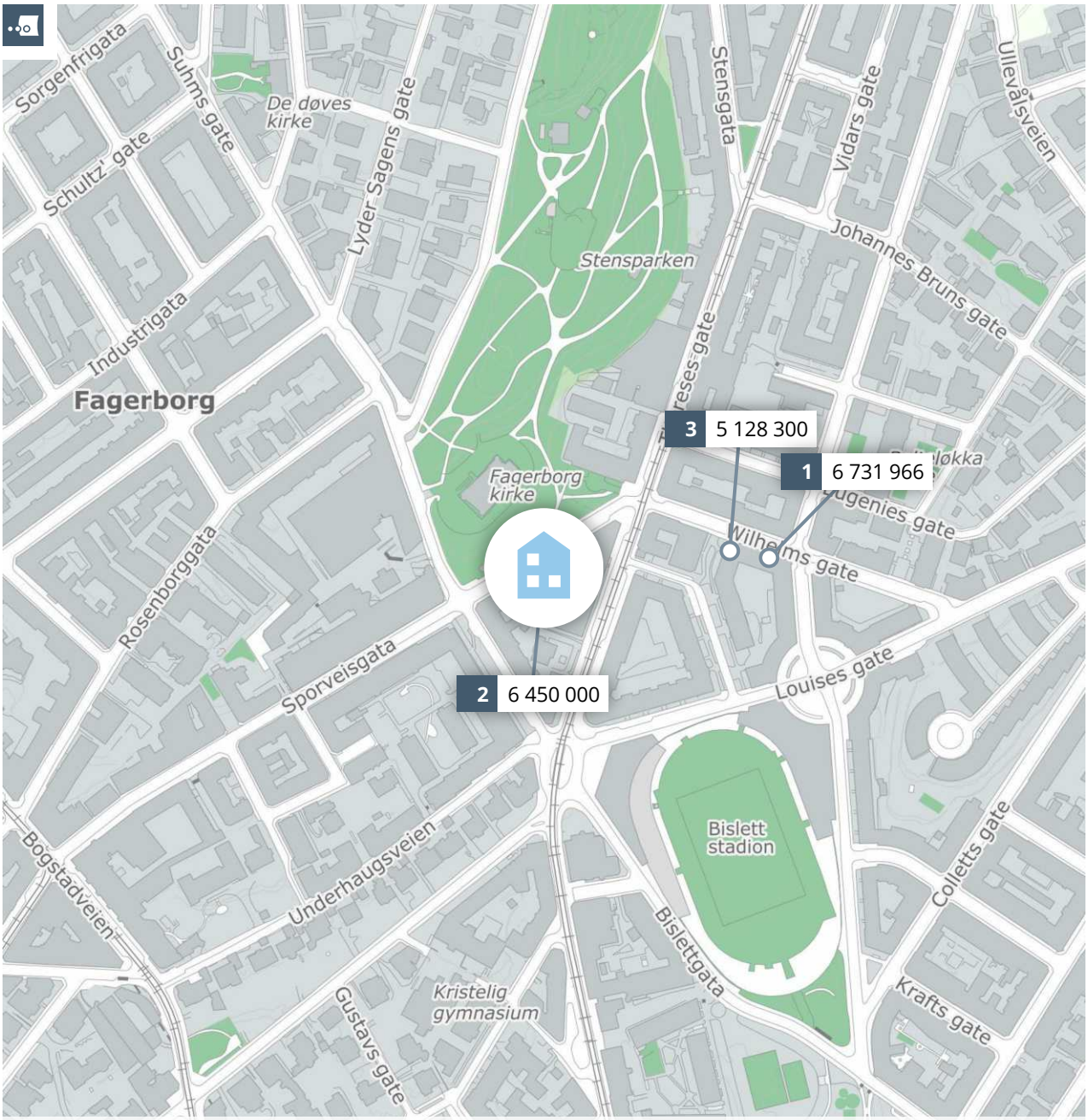
- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 23.04.2026

Signert av *Patrick Edwards*

Initialer selger:
P E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):




# Meglers verdivurdering

# SPORVEISGATA 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 30.10.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Håkon Sæther.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Sporveisgata 4, 0354 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1990

GNR 216 BNR 173 FNR 0 SNR 19 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FAGERBORG RODE 1

Verdivurdert til

# 6 000 000

| - | 6 000 000 | 133 333 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 45 m² | 5 m² | - m² | 7 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1990 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 3 |
| Balkong | |

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Wilhelms gate 5 A<br>62 m² | 1983 | 1. etg | 2 sov | 26.05.2025 | 6 590 000 | **6 700 000** | 31 966 | 6 731 966 | **108 580** |
| 2 | Sporveisgata 4<br>54 m² | 1990 | 4. etg | 1 sov | 26.02.2025 | 6 600 000 | **6 450 000** | 0 | 6 450 000 | **119 444** |
| 3 | Wilhelms gate 3<br>34 m² | 1965 | 2. etg | - sov | 19.05.2025 | 5 000 000 | **4 850 000** | 278 300 | 5 128 300 | **150 832** |

Flott 3-roms leilighet med fin beliggenhet i 3. etg. Balkong mot gate og grønne omgivelser. Leiligheten er oppusset siste år med nytt gulv, overflater på bad, i tillegg til at det er etablert ekstra soverom med god løsning.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 07.05.2024 | 14.05.2024 | 31.05.2024 | 4 900 000 | 5 250 000 | 0 | 5 250 000 | |
| 28.01.2014 | 04.02.2014 | 19.05.2014 | 2 850 000 | 2 800 000 | 1 076 | 2 801 076 | |
| 15.05.2012 | | 15.05.2012 | - | 500 000 | - | 500 000 | 2 |
| 13.05.2006 | 23.05.2006 | 15.08.2006 | 1 900 000 | 1 900 000 | - | 1 900 000 | |
| 17.10.2003 | | 09.01.2004 | 1 600 000 | 1 670 000 | - | 1 670 000 | |
| 25.09.2002 | 07.10.2002 | 31.12.2002 | 1 390 000 | 1 520 000 | - | 1 520 000 | |
| 03.11.1998 | | 03.11.1998 | - | 950 000 | - | 950 000 | |

+1 omsetninger

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

## Leiligheter til salgs i FAGERBORG RODE 1 grunnkrets nå

**11**
leiligheter til salgs

8.2M
8.0M
7.8M
**7 624 000** Prisantydning i snitt
7.4M
7.2M
7.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
**111**
dager

## Leiligheter solgt i FAGERBORG RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd

**19**
leiligheter solgt

**6 228 000** Salgspris i snitt
**6 209 000** Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
**28**
dager

for 0.9% over prisantydning

## Analyse m²-priser

**133 333** Sporveisgata 4 Totalpris 6 000 000

**122 047** FAGERBORG RODE 1 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

**116 701** St. Hanshaugen bydel i snitt siste 3 mnd

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Privatmegleren Bærum AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Att: Johanne Kindberg – johanne.kindberg@privatmegleren.no

Oslo, 24.04.2026

**Deres ref: 7250502**
**Vår ref: 337-1-19**
**Eiendommens navn: Sameiet Sporveisgaten 4**
**gnr 216 bnr 173snr 19 i OSLO kommune**
**Adresse: Sporveis gt. 4, 0354 OSLO**
**Org. nr.: 978714854**
**Selger: Edwards, Patrick**

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 78861322

| | | |
|---|---|---|
| Restanser pr. d.d. | kr | 3 382,00 |
| Månedlige kostnader: | | |
| Lån nr: 9666018693; Akonto avdrag lån 1 | kr | 80,00 |
| Kabel TV og Internett | kr | 572,00 |
| Lån nr: 9666018693; Akonto renter lån 1 | kr | 233,00 |
| Andel felleskostnader etter eierbrøk | kr | 2 497,00 |
| **Totalt** | **kr** | **3 382,00 pr. mnd**. |

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Lån:
Opptak av lån: LÅN NR.: 9666 01 86937 i Boligbanken Lånebeløp kr 469 021,-, første forfall 31.08.2025 Nominell rente: 7,4% Restlån pr. 24.04.26 er kr 461 810,-
Lånet innfris i 2045. Lånet gjelder for seksjon: 2, 6, 7, 11, 12, 18, 19, 22, 24, 30, 37 og 42

Ligningstall pr. 31.12.2025 (innsendt ligningsoppgave):

| | |
|---|---|
| Andel formue: | kr 13 420,00 |
| Andel gjeld: | kr 38 928,00 |

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

*Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.*

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

| | |
|---|---|
| Opplysningsgebyr | Se www.infoland.no |
| Eierskiftegebyr (betales av selger) | kr 6 725,- inkl. mva |

Flyttes til gebyr: Innflyttingsgebyr til sameiet kr 500,-.

Gebyrene blir fakturert.

*Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.*

Styrets leder:
Marcus Hultgren
Mobil: 90835414
E-post: sporveisgata4@styremail.no

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styregodkjenning av nye eiere.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Merk at garasjen er en egen seksjon bestående av 15 ideelle andeler, som krever særskilt tinglysning. Det er ikke notert noen restriksjoner, hverken i vedtektene eller husordensreglene, mot å selge bruksrett til garasjeplass separat fra seksjonen.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Yvonne Kristiansen

Vedlegg
Kopi styrets leder

4-300

Husordensregler - vedtatt på sameiermøte 26 april 1999
med endringer vedtatt på ordinært sameiermøte 12.03.2003

# HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SPORVEISGATEN 4

**FORMÅL**
Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, samt sikring av god husorden og forsvarlig behandling av eiendommen.

Generelt gjelder sameiets vedtekter og lov om eierseksjoner av 23 mai 1997 nr. 31.

**ORDEN OG BRUK AV FELLESAREAL**
Beboerne oppfordres til å verne om fellesarealene. Alle må medvirke til at området holdes ryddig og pent.

Hage, trappeoppgang, korridorer og fellesrom må ikke benyttes til gjenstander som tilhører den enkelte beboer.

Sykler og barnevogner skal settes i sykkelrom i kjeller og i stativ i hagen så langt plassen tillater. Det er på grunn av brannfare, behov for frie rømningsveier og av trivselshensyn ikke tillatt å hensette personlige eiendeler i fellesarealer.

Hver beboer må påse at alle dører til fellesrom, kjeller, hage o.l. er låst.

Balkonger og hage må brukes på en slik måte at virksomheten ikke virker sjenerende for andre beboere, f. eks. med hensyn til støy, risting av tepper, grilling m.m.

**ORDEN OG BRUK AV LEILIGHET**
Det skal være ro i sameiet mellom kl 23 00 og kl 07 00. Unntak fra dette kan skje i spesielle tilfeller, men naboene skal varsles på forhånd. Ellers oppfordres den enkelte til å ta alminnelig hensyn til sine naboene.

Arbeid med vedlikehold og påkostninger skal så langt det er mulig finne sted på dagtid.

**DYREHOLD**
Lufting av dyr må skje under kontroll og utenom fellesarealene. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene.

**SØPPEL/AVFALL**
Alt husholdningsavfall skal pakkes godt inn før det kastes i avfallscontainer i søppelrom. Papiravfall skal kastes i egen container. Flasker/glass og metall skal kastes i egne kommunale igloer. Større gjenstander skal leveres en av kommunenes to gjenbruksstasjoner.( Se for øvrig «Veiledningshefte til nye eiere/leiere).

**ANSVAR**
Beboere er ansvarlige for skader de påfører eiendommen.

**KLAGER**
Henvendelser til styret om brudd på husordensreglene må skje skriftlig.

**ANNET**
Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som husordensreglene.

**********

# VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET SPORVEISGATEN 4

**vedtatt i ordinært årsmøte 14. mars 2019**
**i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65**

## § 1 EIENDOMMEN - FORMÅL

Sameiet Sporveisgaten 4 (heretter sameiet) omfatter gnr 216 bnr 173 i Oslo kommune med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

## § 2 ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 42 seksjoner, 41 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetens areal slik det fremgår av den tinglyste oppdelingsbegjæringens fordelingsliste.

## § 3 RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og husordensregler fastsatt av årsmøtet.

Ved hjemmelsoverføring eller bortleie av seksjon skal det straks sendes melding til forretningsfører for registrering av erverver eller leietaker. Seksjonseier plikter ved utleie å gjøre leietaker kjent med vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet. Det påløper gebyr ved eier- og leierskifte.

Boder følger den enkelte seksjon og bruksretten til bodene følger hjemmelshaverne.

## § 4 RETT TIL BRUK

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

## § 5. HUSORDENSREGLER

Årsmøtet har vedtatt husordensregler som seksjonseierne plikter å følge. Brudd på disse ansees som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

Brudd på husordensreglene kan medføre tiltak fra sameiet, jfr. eierseksjonslovens §§ 38, 39.

## § 6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret, og skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet. Det er forbudt å sette opp parabolantenne på fasaden.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Ledning, rør o.l. nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

## § 7 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier betaler a-konto-beløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. A-konto-beløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven § 31.

## § 8 VEDLIKEHOLD

### 8.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv-, og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

I vedtektene kan det fastsettes at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Bruk av baderom som medfører skade på underliggende bruksenhet eller fellesarealer, medfører at seksjonseieren blir økonomisk ansvarlig for de skader som måtte oppstå. Den enkelte seksjonseier har ansvar for oppfølgning av krav til våtrom etter våtromsnormen. Kostnader ved mangelfull oppfølgning av dette kravet, skal i helhet belastes den enkelte seksjonseier.

### 8.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter Eierseksjonsloven § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. § 7. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

## § 9 ERSTATNINGSANSVAR

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap.

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale 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 bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Seksjonseier dekker all skade på bygningsmessige installasjoner som innglassing, dersom sameiets forsikring ikke dekker skaden.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 7 anvendes.

Utbedringskostnader ved skade på fellesareal i forbindelse med ominnredning/oppussing av de enkelte seksjoner, belastes den seksjonseier som er ansvarlig for skadene. Det samme gjelder skader som påføres bygningen ved inn- og utflytting.

Styret behandler hvert tilfelle og fatter vedtak.

## § 10 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Medfører seksjonseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr. eierseksjonsloven § 39.

## § 11 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre til fem medlemmer, en leder og to til fire styremedlemmer. I tillegg velges to varamedlemmer til styret. Styrets leder skal velges særskilt. Styremedlemmene velges for to år med mindre årsmøtet beslutter noe annet.

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

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

## § 12 ÅRSMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Årsmøtet vedtar vedtekter og husordensregler for sameiet. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis denne ikke er til stede eller det er ønskelig kan årsmøtet velge annen møteleder. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles av årsmøtet. Protokollen skal undertegnes av møtelederen og av en av de møtende seksjonseierne.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §20 annet ledd annet punktum

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter forrige ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- styrets årsrapport
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

## § 13 FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

## § 14 MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## § 15 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

## § 16 GENERELLE PLIKTER

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

## § 17 TVISTER

Styret og forretningsfører skal megle i tvister seksjonseierne imellom. Styret kan, dersom partene er enige om det, avgjøre spørsmålet utenomrettslig med bindende virkning for partene. Dersom megling ikke fører frem, hører tvistemålet under Byretten i Oslo.

## § 18 KOMMUNIKASJON MED SEKSJONSEIERE

Kommunikasjon mellom sameie og seksjonseiere kan skje elektronisk (med mindre seksjonseier velger å reservere seg mot denne type kommunikasjon. Reservasjon må skje skriftlig.)

Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon.

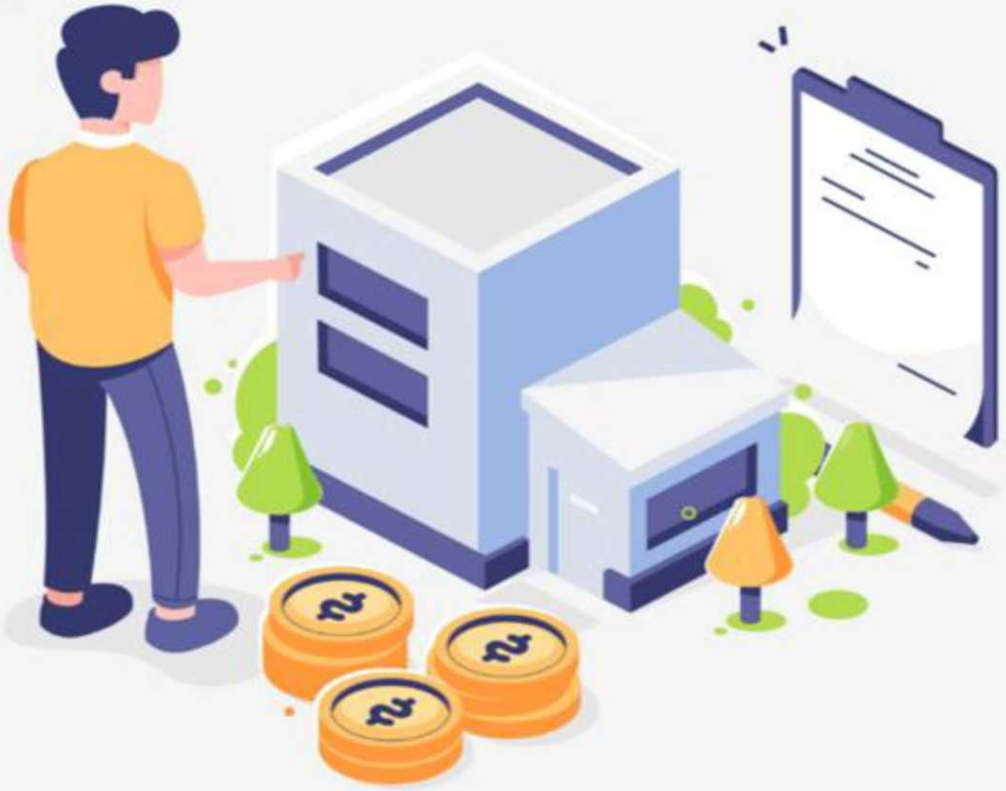
## § 19 LOV OM EIERSEKSJONER

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

**********

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING



Sameiet Sporveisgaten 4

# ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

# Til seksjonseiere i Sameiet Sporveisgaten 4

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, stangebye@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes.
Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

---

**FULLMAKT**

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Sameiet Sporveisgaten 4 gir herved:

……..
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 28. april 2025.

....., den ...../ ..... 2025

.....
*Eiers underskrift* *Navn i blokkbokstaver*

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

# INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I

## Sameiet Sporveisgaten 4

Tid: 28. april 2025 kl. 18.00
Sted: Bolteløkka skole, rom 27

### Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- Valg av tellekorps

### Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Sak fra styret: Endring av vedtektene - kameraovervåkning
5. Sak fra styret: Endring av husordensregler – røyking
6. Sak fra seksjonseier: Installere lydalarm
7. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
8. Valg

Oslo, 16. april 2025
på vegne av styret i Sameiet Sporveisgaten 4

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

### Vedlegg


- Styrets årsrapport — Side 3-5
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024 — Side 6-14
- Sak fra styret: Endring av vedtektene – kameraovervåkning — Side 15
- Sak fra styret: Endring av husordensregler – røyking — Side 16
- Sak fra seksjonseier: Installere lydalarm — Side 17
- Budsjett 2025 — Side 18-19

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

# STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

## 1. STYRET

**Styret har i perioden bestått av:**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Jens Tjong-Frogner | Valgt for 1 år i 2024 |
| Styremedlem | Zainab Asadi | Valgt for 1 år i 2024 |
| Styremedlem | Ragni Kvestad Idland | Valgt for 2 år i 2024 |
| Styremedlem | Ingvild Tjong-Frogner | Valgt for 2 år i 2023 |

## 2. GENERELT

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Simen Solbu Stangebye.

Sameiets revisor er Lars Harald Brinchmann.

## 3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 41 seksjoner.

Sameiet Sporveisgaten 4 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 978714854 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

**Forsikring**

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 78861322. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet (telefon 91503100) og styret skal informeres.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige endringer som den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen, men ved betydelig standardheving som vil påvirke fullverdigrunnlaget, må selskapet varsles.

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for egen innboforsikring som dekker innbo og løsøre, idet dette ikke er omfattet av sameiets forsikring.

Styret minner om at sameiets forsikring ikke dekker utette bad for de som ikke har renovert badene siden fellesarbeidene gjort i 1998. Hverken skader på eget bad eller eventuelle følgeskader i andre seksjoner vil dekkes.

**HMS**
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

**Brannsikringsutstyr**
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

## 4. EIERSKIFTER
4 seksjoner har skiftet eier i 2024.

## 5. STYRETS ARBEID I 2024
- Organisere dugnad
- Tilgjengeliggjøring av container for avfall fra beboere
- Service garasjeport
- Service heis
- Service brannsentral
- Oppdatering av beboerliste ved inngangsdøren
- Bytting av låser ifm. innbrudd
- Politianmeldelse på vegne av sameiet ifm. innbrudd
- Utlevering av garasjenøkler
- Bestilling av nye nøkler til beboere etter behov
- Kontroll av brannsikkerhet
- Diverse informasjonsskriv til samtlige sameiere
- Rensing av takrenne (gjort ifm. takprosjektet)
- Oppfølging forsikringssaker
- Installering av kamera ved inngangsdør og i garasjenedkjøring
- Vurdering av problematikk knyttet til rotter i bakgården

## 6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

- Skifte av takvinduer som ikke tidligere har vært skiftet (takprosjektet vedtatt på ekstraordinært årsmøte i 2024)
- I tillegg er lekkasjer i tilknytning til nyere vinduer i leilighet 0702 og 0703 utbedret (prosess med krav om erstatning mot entreprenøren som gjorde denne jobben tilbake i tid er pågående).
- Byttet nødlys i fellesarealer (nødlys i alle etasjer samt skilting av nødutganger)
- Byttet armaturer/belysning i halve bygget (kjeller samt 1-3 etasje)

## 7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

**Årsregnskapet 2024**

Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

**Budsjett 2025**

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025. Budsjettet forutsetter en økning av felleskostnader på 3% fra 01.07.2025.

Oslo, den 28.04.2025
**Styret i Sameiet Sporveisgaten 4**

# Resultatregnskap

## Sameiet Sporveisgaten 4

| | Note | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekt. og driftskostn.** | | | | |
| Felleskostnader | | 1 274 136 | 1 274 024 | 1 134 090 |
| Andre inntekter | 2 | 262 436 | 2 053 720 | 242 921 |
| **Sum driftsinntekter** | | **1 536 572** | **3 327 744** | **1 377 011** |
| | | | | |
| Styrehonorar | | 80 000 | 80 000 | 80 000 |
| Andre personalkostnader | 3 | 11 280 | 11 280 | 11 280 |
| Kommunale avgifter | | 276 567 | 275 000 | 233 098 |
| Vedlikehold | 4 | 191 321 | 2 129 000 | 243 241 |
| Kollektiv avtale TV/bredbånd | | 232 475 | 224 000 | 221 186 |
| Driftskostnader | 5 | 223 520 | 307 700 | 333 424 |
| Honorarer | 6 | 199 862 | 103 950 | 115 139 |
| Forsikring | | 212 949 | 203 000 | 190 509 |
| Andre kostnader | 7 | 17 860 | 24 000 | 8 405 |
| **Sum driftskostnader** | | **1 445 834** | **3 357 930** | **1 436 282** |
| | | | | |
| **Driftsresultat** | | **90 738** | **-30 186** | **-59 271** |
| | | | | |
| **Finansinntk. og finanskostn.** | | | | |
| Finansinntekter | 8 | 28 084 | 0 | 23 925 |
| Finanskostnader | 9 | 2 059 | 0 | 159 |
| | | | | |
| **Netto finansresultat** | | **26 024** | **0** | **23 766** |
| | | | | |
| **Årets resultat** | | **116 762** | **-30 186** | **-35 505** |
| | | | | |
| **Overføringer** | | | | |
| Overført annen egenkapital | | 116 762 | 0 | -35 505 |
| **Sum overføringer** | | **116 762** | **0** | **-35 505** |

# Balanse

## Sameiet Sporveisgaten 4

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Kundefordringer | | 5 948 | 7 683 |
| Forskuddsbet. kostnader | 10 | 428 077 | 409 700 |
| Bankinnskudd mv. | 11 | 370 987 | 233 994 |
| **Sum omløpsmidler** | | **805 012** | **651 377** |
| **Sum eiendeler** | | **805 012** | **651 377** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | 12 | 717 174 | 600 412 |
| **Sum egenkapital** | | **717 174** | **600 412** |
| **Gjeld** | | | |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskudd fra kunder | | 12 190 | 12 291 |
| Leverandørgjeld | | 52 126 | 18 136 |
| Påløpte kostnader | | 23 522 | 20 538 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **87 838** | **50 965** |
| **Sum gjeld** | | **87 838** | **50 965** |
| **Sum egenkapital og gjeld** | | **805 012** | **651 377** |

Oslo,, 31.12.2024 / 13.03.2024
Styret for Sameiet Sporveisgaten 4

Jens Tjong-Frogner
Styreleder

Ragni Kvestad Idland
Styremedlem

Ingvild Tjong-Frogner
Styremedlem

Zainab Asadi
Styremedlem

## Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

## Note 2 Andre inntekter

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| Kapitalinnkalling | 0 | 1 800 000 | 0 |
| Garasjeleie | 27 720 | 27 720 | 27 720 |
| Innflyttningsgebyr | 2 000 | 2 000 | 1 000 |
| Kabel-TV | 232 716 | 224 000 | 214 201 |
| **Sum** | **262 436** | **2 053 720** | **242 921** |

## Note 3 Personalkostnader

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | 11 280 | 11 280 | 11 280 |
| **Sum** | **11 280** | **11 280** | **11 280** |

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer.
Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

## Note 4 Vedlikehold

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| Vedlikehold bygning - utvendig | 0 | 1 950 000 | 108 430 |
| Vedlikehold utearealer | 5 636 | 5 000 | 5 814 |
| Vedlikehold bygning - innvendig | 0 | 29 000 | 0 |
| Vedlikehold heis | 51 249 | 70 000 | 64 272 |
| Vedl. nøkler, låser, skilt m.m. | 44 005 | 16 000 | 0 |
| Vedlikehold VVS | 4 930 | 0 | 0 |
| Egenandel forsikring | 40 366 | 0 | 12 000 |
| Vedlikehold elektro | 0 | 5 000 | 260 |
| Vedlikehold lyspærer, lysrør etc. | 0 | 0 | 1 142 |
| Vedlikehold garasjeanlegg | 12 213 | 15 000 | 17 289 |
| Vedlikehold alarm | 1 961 | 4 000 | 0 |
| Vedlikehold brannvernanlegg, sprinkling etc. | 30 961 | 35 000 | 34 034 |
| **Sum** | **191 321** | **2 129 000** | **243 241** |

## Note 5 Driftskostnader

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| Strøm felles, mln 47393 | 143 304 | 230 000 | 265 941 |
| Renhold | 38 576 | 45 600 | 43 339 |
| Matter | 7 401 | 0 | 0 |
| Annen renovasjon | 5 298 | 0 | 4 723 |
| Serviceavtale brannvern | 10 769 | 0 | 0 |
| Vaktmestertjenester | 18 005 | 21 600 | 18 202 |
| Dugnad | 167 | 10 000 | 300 |
| Porto | 0 | 500 | 920 |
| **Sum** | **223 520** | **307 700** | **333 424** |

## Note 6 Honorarer

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| Revisjon | 9 500 | 18 000 | 17 500 |
| Forretningsførsel | 81 800 | 82 000 | 77 885 |
| Ekstra forretningsførsel | 6 100 | 0 | 0 |
| Andel systemkostnader | 850 | 0 | 0 |
| Beboerportal | 2 744 | 2 600 | 2 614 |
| Nøkkeladministrasjon | 1 400 | 1 350 | 1 345 |
| Konsulenttjenester | 97 468 | 0 | 15 795 |
| **Sum** | **199 862** | **103 950** | **115 139** |

## Note 7 Andre kostnader

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| Kontingenter | 3 100 | 3 000 | 2 900 |
| Styre- og årsmøter | 6 569 | 6 000 | 1 875 |
| Bankomkostninger | 5 946 | 5 000 | 3 491 |
| Øvrige driftskostnader | 2 245 | 10 000 | 140 |
| Øreavrunding | 0 | 0 | -1 |
| **Sum** | **17 860** | **24 000** | **8 405** |

## Note 8 Finansinntekter

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| Renteinntekter kunder | 654 | 0 | 89 |
| Renteinntekter bank | 6 365 | 0 | 4 659 |
| Andre finansinntekter | 21 065 | 0 | 19 177 |
| **Sum** | **28 084** | **0** | **23 925** |

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

## Note 9 Finanskostnader

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| Renter leverandører | 2 059 | 0 | 159 |
| **Sum** | **2 059** | **0** | **159** |

## Note 10 Forskuddsbet. kostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| Forskuddsbet. kostnader | 428 077 | 407 700 |
| **Sum** | **428 077** | **407 700** |

Forskuddsbetalte kostnader i 2024:
Telia TV/brebånd - 12 måneder
Gjensidige forsikring - 10 måneder

## Note 11 Bankinnskudd

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| 9666.01.45041 | 156 373 | 25 423 |
| Bn 9235 15 94057 | 214 614 | 208 571 |
| **Sum** | **370 987** | **233 994** |

## Note 12 Egenkapital

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| Egenkapital 01.01. | 600 412 | 635 916 |
| Årets resultat | 116 762 | -35 505 |
| **Egenkapital 31.12.** | **717 174** | **600 412** |

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

## Note 13 Disponible midler

| | Regnskap 2024 |
|---|---|
| **A. Disponible midler 01.01** | **600 412** |
| | |
| B. Endringer disponible midler: | |
| Årets resultat | 116 762 |
| **C. Disponible midler 31.12** | **717 174** |
| | |
| Årets endring i disponible midler | 116 762 |
| | |
| Spesifikasjon av disponible midler: | |
| Omløpsmidler | 805 012 |
| - Kortsiktig gjeld | 87 838 |
| **= Disponible midler 31.12** | **717 174** |

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

*LARS HARALD BRINCHMANN*
*STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI*
**Org.nr. 862 424 212 MVA**
**Medlem av Den norske Revisorforening**

**Til årsmøtet i**

**Sameiet Sporveisgaten 4**

Oslo, 14. april 2025

14703 12112

# Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2024

## *Konklusjon*

Jeg har revidert årsregnskapet for Sameiet Sporveisgaten 4 som viser et overskudd på NOK 116.762.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## *Grunnlag for konklusjonen*

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.



Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: *larsharald.brinchmann@gmail.com*
Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 – Holmenkollen, 0712 Oslo
*www.larsharald-brinchmann.no*

## *Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet*

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører 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 styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

## *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Mitt 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 min 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

• identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

• opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.

• evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

• konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.

• evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 14. april 2025

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

| | |
|---|---|
| **SAK 4:** | **Endring av vedtektene – kameraovervåkning** |
| **Forslagsstiller:** | **Styret** |
| **Flertallskrav:** | **2/3-flertall** |

**Bakgrunn for sak:**
På ordinært årsmøte i 2024 ble det vedtatt at det skulle monteres kameraovervåkning, samt at forslag til vedtaksbestemmelse skulle tas opp på neste årsmøte.

Det er montert kamera ved garasjenedkjøringen og ved inngangsdøren siden forrige årsmøte.

**Forslag til vedtak:**
Følgende regulering legges til som paragraf 20 i sameiets vedtekter:

*«Videoovervåking av sameiets garasjenedkjørsel og inngangspartiet er tillatt. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Opptak vil kun anvendes som dokumentasjon i forbindelse med skadesaker, tyveri og andre straffbare forhold.»*

| | |
|---|---|
| **SAK 5:** | **Endring av husordensreglene – røyking av cannabis** |
| **Forslagsstiller:** | **Styret** |
| **Flertallskrav:** | **alminnelig flertall** |

**Bakgrunn for sak:**
Det har vært gjentagende problemer med lukt i fellesarealer fra røyking av cannabis det siste året. Enkelte beboere opplever også at lukten siger inn i deres nærliggende boenheter. Dette oppleves som et problem, både med tanke på trivsel for beboere samt med tanke på verdien av leilighetene i bygget.

Styret ser behov for å regulere adgangen til å røyke cannabis i husordensreglene for å kunne håndtere eventuell fremtidig problematikk knyttet til dette.

**Forslag til vedtak:**
Følgende regulering legges til som et punkt i sameiets husordensregler:

*«Røyking av cannabis på eiendommen er ikke tillatt. Utleiere plikter å sørge for at leietakere overholder reglene.»*

| | |
|---|---|
| **SAK 6:** | **Installere lydalarm** |
| **Forslagsstiller:** | **Emir Taslidza** |
| **Flertallskrav:** | **alminnelig flertall** |

**Bakgrunn for sak:**
Minst tre innbrudd i bygget på mindre enn 12 måneder. Som forventet, kun kamera ga ikke ønskelige resultater.

**Forslag til vedtak:**
Det installeres en lydalarm.

**Styrets innstilling:**
Positive

# Budsjett Sameiet Sporveisgaten 4 for 2025

| | | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| **Driftsinntekt. og driftskostn.** | | | |
| 3600 | Andel felleskostnader etter eierbrøk | 1 354 940 | 1 274 136 |
| **Felleskostnader** | | **1 354 940** | **1 274 136** |
| 3630 | Garasjeleie | 27 720 | 27 720 |
| 3755 | Innflyttningsgebyr | 2 000 | 2 000 |
| 3763 | Kabel-TV | 235 000 | 232 716 |
| **Andre inntekter** | | **264 720** | **262 436** |
| **Sum driftsinntekter** | | **1 619 660** | **1 536 572** |
| | | | |
| 5330 | Styrehonorar | 80 000 | 80 000 |
| **Styrehonorar** | | **80 000** | **80 000** |
| 5400 | Arbeidsgiveravgift | 11 280 | 11 280 |
| **Andre personalkostnader** | | **11 280** | **11 280** |
| 6320 | Kommunale avgifter | 308 925 | 276 567 |
| **Kommunale avgifter** | | **308 925** | **276 567** |
| 6600 | Vedlikehold bygning - utvendig | 100 000 | 0 |
| 6605 | Vedlikehold utearealer | 5 000 | 5 636 |
| 6612 | Vedlikehold heis | 70 000 | 51 249 |
| 6615 | Vedl. nøkler, låser, skilt m.m. | 30 000 | 44 005 |
| 6620 | Vedlikehold VVS | 5 000 | 4 930 |
| 6621 | Egenandel forsikring | 20 000 | 40 366 |
| 6625 | Vedlikehold elektro | 80 000 | 0 |
| 6630 | Vedlikehold garasjeanlegg | 15 000 | 12 213 |
| 6641 | Vedlikehold alarm | 3 000 | 1 961 |
| 6642 | Vedlikehold brannvernanlegg, | 35 000 | 30 961 |
| **Vedlikehold** | | **363 000** | **191 321** |
| 7690 | Kabel Tv og internett | 235 000 | 232 475 |
| **Kollektiv avtale TV/bredbånd** | | **235 000** | **232 475** |
| 6340 | Strøm felles, mln 47393 | 150 000 | 143 304 |
| 6360 | Renhold | 40 000 | 38 576 |
| 6361 | Matter | 6 000 | 7 401 |
| 6380 | Annen renovasjon | 5 000 | 5 298 |
| 6542 | Serviceavtale brannvern | 0 | 10 769 |
| 6785 | Vaktmestertjenester | 19 200 | 18 005 |
| 6791 | Dugnad | 1 000 | 167 |
| 6940 | Porto | 500 | 0 |
| **Driftskostnader** | | **221 700** | **223 520** |
| 6700 | Revisjon | 15 000 | 9 500 |
| 6710 | Forretningsførsel | 84 700 | 81 800 |
| 6711 | Ekstra forretningsførsel | 1 500 | 6 100 |
| 6714 | Andel systemkostnader | 3 400 | 850 |

# Budsjett Sameiet Sporveisgaten 4 for 2025

| | | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| 6715 | Beboerportal | 0 | 2 744 |
| 6716 | Nøkkeladministrasjon | 1 500 | 1 400 |
| 6750 | Konsulenttjenester | 0 | 97 468 |
| **Honorarer** | | **106 100** | **199 862** |
| 7500 | Forsikringspremie | 211 000 | 212 949 |
| **Forsikring** | | **211 000** | **212 949** |
| 7400 | Kontingenter | 3 000 | 3 100 |
| 7700 | Styre- og årsmøter | 3 000 | 6 569 |
| 7770 | Bankomkostninger | 5 000 | 5 946 |
| 7790 | Øvrige driftskostnader | 2 000 | 2 245 |
| **Andre kostnader** | | **13 000** | **17 860** |
| **Sum driftskostnader** | | **1 550 005** | **1 445 834** |
| | | | |
| **Driftsresultat** | | **69 655** | **90 738** |
| | | | |
| **Finansinntk. og finanskostn.** | | | |
| 8050 | Renteinntekter kunder | 0 | 654 |
| 8051 | Renteinntekter bank | 0 | 6 365 |
| 8070 | Andre finansinntekter | 0 | 21 065 |
| **Finansinntekter** | | **0** | **28 084** |
| 8150 | Renter leverandører | 0 | 2 059 |
| **Finanskostnader** | | **0** | **2 059** |
| | | | |
| **Netto finansresultat** | | **0** | **26 024** |
| | | | |
| **Årets resultat** | | **69 655** | **116 762** |

# PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Sameiet Sporveisgaten 4
Tid: 28. april 2025 kl. 18.00
Sted: Bolteløkka skole, rom 27

**Konstituering**

- 8 seksjoner var representert, hvorav ingen seksjoner ved fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Simen Solbu Stangebye fra Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Simen Solbu Stangebye ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Ingvild Simonsen Tjong ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

**Følgende saker ble behandlet**

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 116 762,- og en egenkapital på kr 717 174,-, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**
   Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.
   Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 80 000,-. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Innkomne forslag**
   a. **Sak fra styret: endring av vedtektene - kameraovervåkning**
      Det ble enstemmig vedtatt å legge til følgende regulering i sameiets vedtekter paragraf 20: «*Videoovervåkning av sameiets garasjenedkjørsel og inngangspartiet er tillatt. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldene lover, regler og retningslinjer. Opptak vil kun anvendes som dokumentasjon i forbindelse med skadesaker, tyveri og andre straffbare forhold*».

b. **Sak fra styret: Endring av husordensreglene – røyking av cannabis**
Det ble enstemmig vedtatt å legge til følgende regulering i sameiets husordensregler.
*«Røyking av cannabis på eiendommen er ikke tillatt. Utleiere plikter å sørge for at leietakere overholder reglene».*

c. **Sak fra seksjonseier: Installere lydalarm**
Det ble enstemmig vedtatt å gi styret fullmakt til å få installert lydalarm i sameiet.

**5. Budsjett 2025 og andel felleskostnader**

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på kr 69 655,- og forutsetter en økning i felleskostnader på 3% fra 01.07.2025.

Budsjettet ble tatt til orientering.

**6. Valg**

Styreleder Jens Tjong-Frogner, styremedlem Zainab Asadi og styremedlem Ingvild Tjong-Frogner var på valg. Det ble ikke valgt nytt styre i sameiet, og det vil avholdes et ekstraordinært årsmøte hvor det skal velges ny styreleder, ett nytt styremedlem og to varamedlemmer.

**********

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
Møtet ble avsluttet kl. 19.02.

*Oslo 28. april 2025*

| | |
|---|---|
| **Simen Solbu Stangebye** | **Ingvild Simonsen Tjong** |
| møteleder | seksjonseier |



# EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

## SAMEIET SPORVEISGATEN 4

**16. september 2025**
Klokken 18:00

**Bolteløkka Skole, rom 27**
Eugenies gate 10

# TIL SEKSJONSEIERE I SAMEIET SPORVEISGATEN 4!

## Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Vedlagt følger innkalling til ekstraordinært årsmøte. Innkallingen inneholder de saker som skal behandles i årsmøtet.

Alle seksjonseiere har rett til å være med i årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme, med mindre annet er fastsatt i vedtekter. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ekstraordinært årsmøte.

## Årsmøtet

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

## Møte i årsmøtet ved fullmektig

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig.

Fullmakten skal inneholde seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra seksjonseiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Fullmakt til utfylling er vedlagt innkallingen.

**Vel møtt!**

# INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET SPORVEISGATEN 4

**Tid:** **16. september 2025**
klokken 18:00

**Sted:** **Bolteløkka Skole, rom 27**
Eugenies gate 10

## KONSTITUERING AV ÅRSMØTET

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

## FØLGENDE SAKER SKAL BEHANDLES I ÅRSMØTET

## Sak 1 Valg av styre- og varamedlemmer

**Bakgrunn for saken**
Det ble avholdt årsmøte for Sporveisgata 4 den 28. april 2025. Alle saker ble vedtatt som innstilt i innkallingen med unntak av valg av styret, der det manglet kandidater.

**Styret har i perioden består av:**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Jens Tjong-Frogner | Valgt for 1 år i 2024 |
| Styremedlem | Zainab Asadi | Valgt for 1 år i 2024 |
| Styremedlem | Ragni Kvestad Idland | Valgt for 2 år i 2024 |
| Styremedlem | Ingvild Tjong-Frogner | Valgt for 2 år i 2023 |

Da det har vært vanskelig å engasjere en styreleder som bor i sameiet, har det nåværende styret hentet inn tilbud fra ekstern styreleder. Tidligere forretningsfører Marcus Hultgren har sagt seg villig til å påta seg rollen som ekstern styreleder, hvorpå honorar er satt til kr 60 000,-.

**Styrets innstilling:**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Marcus Hultgren | Valgt for 1 år i 2025 |
| Styremedlem | Ingvild Tjong-Frogner | Valgt for år i 2025 |
| Styremedlem | Maja Taslidza | Valgt for år i 2025 |
| Varamedlem | Tormod Johnsen | Valgt for år i 2025 |

**Bestemmelser om styrevalg i vedtektene**
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre til fem medlemmer, en leder og to til fire styremedlemmer. I tillegg velges to varamedlemmer til styret. Styrets leder skal velges særskilt. Styremedlemmene velges for to år med mindre årsmøtet beslutter noe annet.

**Forslag til vedtak**
Styre- og varamedlemmer velges med alminnelig flertall. Styreleder velges ved særskilt valg.

Oslo, 09.09.2025

**Styret i Sameiet Sporveisgaten 4**

# PROTOKOLL

## Ekstraordinært årsmøte

Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte i Sameiet Sporveisgaten 4,
den 16. september 2025 kl. 18.00 i rom 27 på Bolteløkka Skole.

### KONSTITUERING AV ÅRSMØTET

- 8 seksjoner var fremmøtt, herav 3 ved fullmektig. Fullmakter ble godkjent uten merknader.
- Simen Solbu Stangebye ble valgt om møteleder og protokollfører.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Jens Sveen Frogner ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

Årsmøtet ble ansett å være lovlig satt.

### FØLGENDE SAKER BLE BEHANDLET I ÅRSMØTET

**1. Valg av styre- og varamedlemmer**

Følgende styre ble valgt:

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Marcus Hultgren | Valgt for 1 år i 2025 |
| Styremedlem | Maja Taslidza | Valgt for 1 år i 2025 |
| Styremedlem | Ingvild Tjong Frogner | Valgt for 2 år i 2024 |
| Varamedlem | Tormod Johnsen | Valgt for 2 år i 2025 |
| Varamedlem | Martin Borge Heir | Valgt for 1 år i 2025 |

Alle ble valgt ved akklamasjon. Styreleder ble valgt særskilt.

**********

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble lest og signert elektronisk. Møtet ble avsluttet klokken 18.20.

Oslo, 16.09.2025

*(sign. elektronisk)*

**Simen Solbu Stangebye**
Møteleder

*(sign. elektronisk)*

**Jens Sveen Frogner**
Møtedeltaker




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

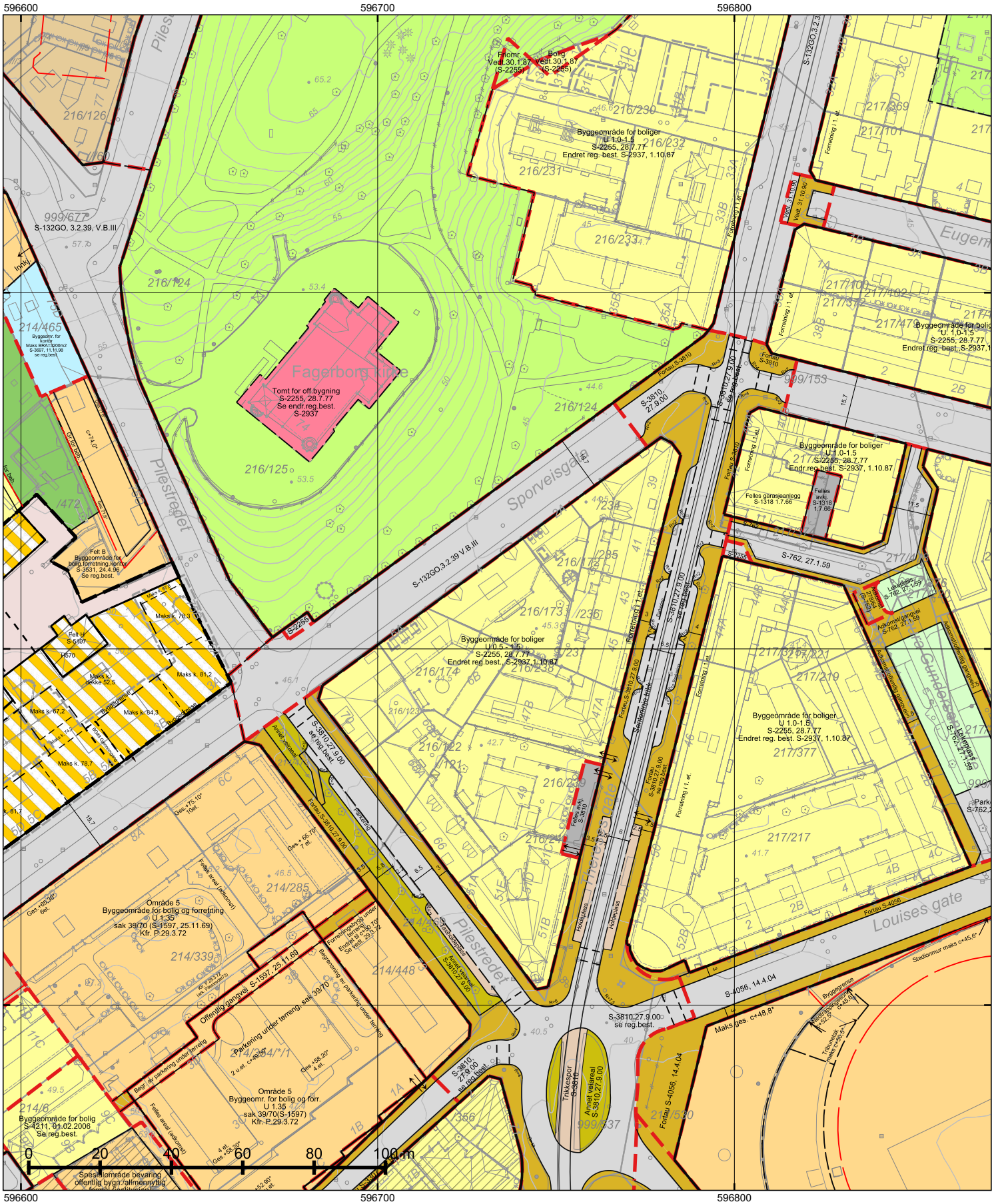
## Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 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: . Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 156656/ 86531263
Deres ref.:
Adresse: Sporveisgata 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/173

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: 23.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

# Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 156656/ 86531263
Adresse: Sporveisgata 4
Gnr/Bnr: 216/173

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 143 - Kontor/bolig
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2014 - Gatetun

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

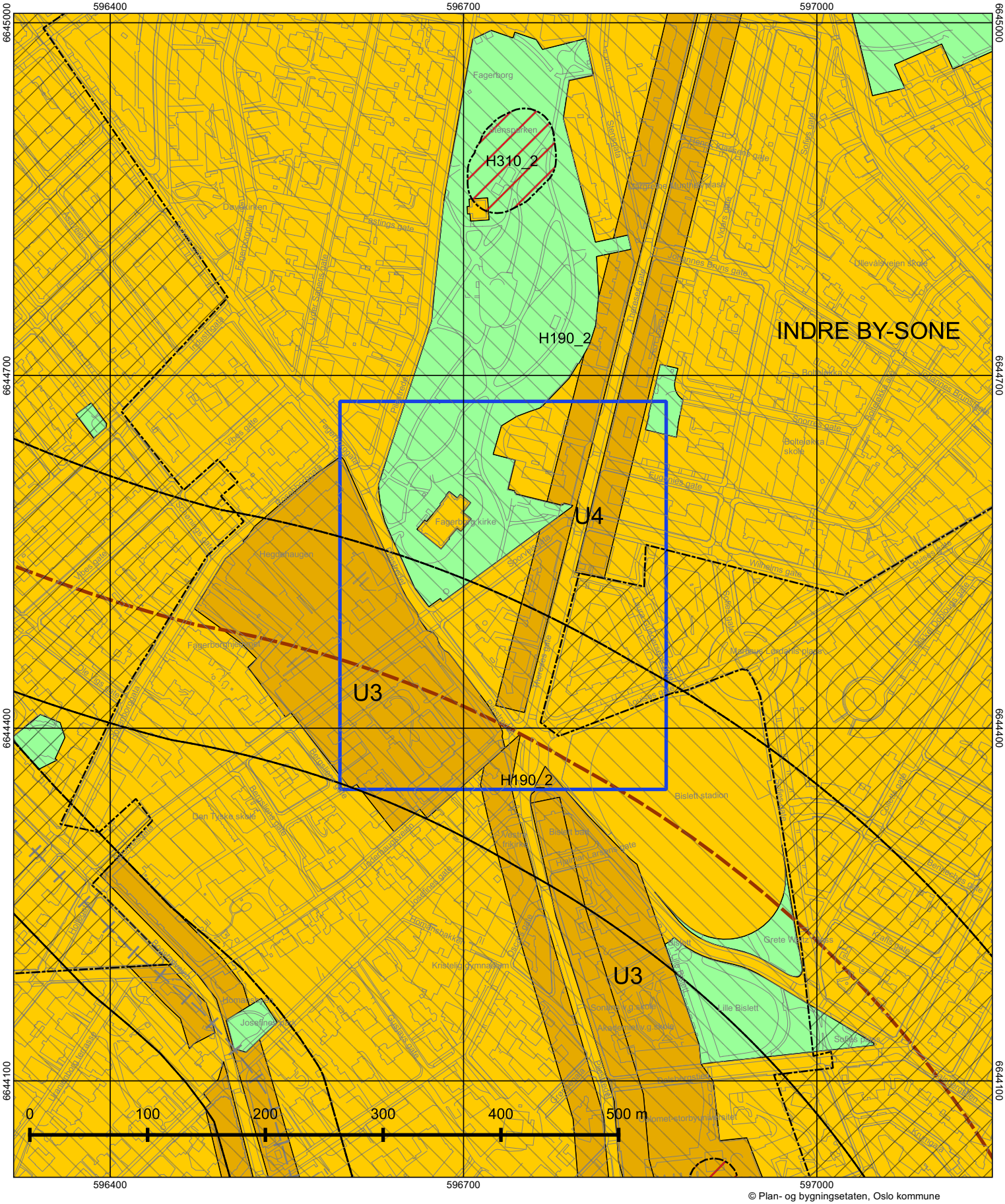
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156656/86531263
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

# Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

# S-2255

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

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

**Vedtaksdato:** 28.07.1977

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** 197701394

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

**Knytning(er) mot andre planer:** V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Nielsen & Nielsen AS
Postboks 458, Sentrum

0105 OSLO

| Arkivnøkkel | Vår ref/mappenr. | Journr. |
|---|---|---|
| 531.7 | 860103555 | 94/31987 |

| Deres ref. | Vår saksbeh. | Dato |
|---|---|---|
| | Olav Vevle | 8. juni 1994 |

Arbeidssted : 216/0173 Sporveisgt. 4
Byggherre : A/S Norby Eiendom, Postboks 5805, 0308 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - FORRETNINGSBYGG

# FERDIGATTEST

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarme-anlegg, gass og elektrisitet.

Det gjøres merksam på at bygningslovens paragraf 93, 3. ledd, bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemeldingen, eller - for eldre bygnings vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Etterslepsprosjektet

Jan Otto Strøm
Prosjektleder

Olav Vevle
Konsulent

# Sporveisgata 4

Nabolaget Stensparken - vurdert av 147 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Bolteløkka skole (1-7 kl.)<br>366 elever, 19 klasser | 4 min<br>0.3 km |
| Uranienborg skole (1-10 kl.)<br>812 elever, 47 klasser | 13 min<br>1.1 km |
| Ila skole (1-7 kl.)<br>550 elever, 28 klasser | 16 min<br>1.2 km |
| Kristelig gymnasium (8-10 kl.)<br>412 elever, 30 klasser | 5 min<br>0.4 km |
| Fagerborg skole (8-10 kl.)<br>417 elever, 24 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| Heltberg Bislett | 5 min |
| Akademiet videregående skole Oslo<br>450 elever | 5 min<br>0.4 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Bislett<br>Linje 17, 18 | 2 min<br>0.2 km |
| Bislett i Thereses gate<br>Linje 19N | 3 min<br>0.2 km |
| Majorstuen<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 15 min<br>1.3 km |
| Nationaltheatret stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 19 min<br>1.6 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 10 min<br>3.5 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Rosenborg barnehage (1-5 år)<br>44 barn | 3 min<br>0.3 km |
| Langaard barnehage (1-5 år)<br>48 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Treklang Montessoribarnehage (2-5 ...<br>32 barn | 5 min<br>0.4 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Extra Bislett | 2 min |
| Coop Extra Theresesgate | 3 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Valkyrien | 11 min |
| Boots apotek Bislett | 2 min |
| Vinmonopolet Valkyrien | 11 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Nye Bislett stadion, innendørs fri... | 4 min |
| Bolteløkka - flerkativitetssal | 4 min |
| SATS Fagerborg | 2 min |
| The Work Out | 2 min |

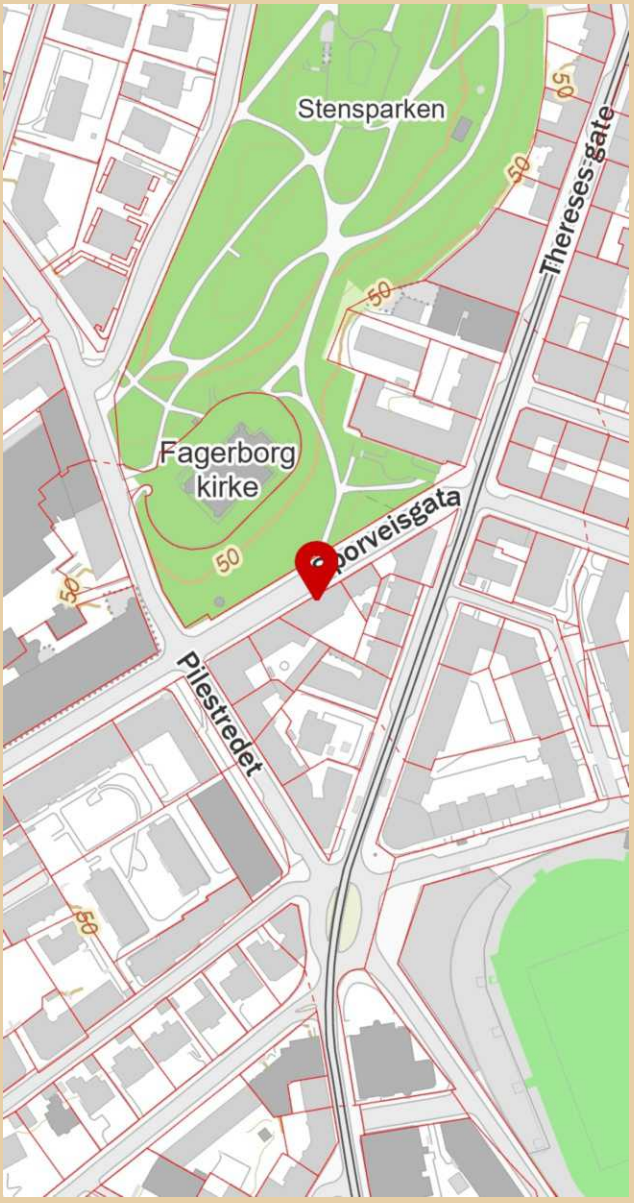
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående




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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Sporveisgata 4, 0354 Oslo
Gnr. 216, Bnr. 173, Snr. 19, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
7250502


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Bærum

**Saksbehandler:** Håkon Sæther

**Telefon / Mobil:** 48 17 07 00 / 959 00 100

**E-post:** hakon.saether@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

5. 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.

---