Sporveisgata 35C

Nabolaget Hegdehaugen - vurdert av 154 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Studenter**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Rosenborg Linje 11	2 min 0.2 km
Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	4 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	17 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.7 km

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	8 min 0.7 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	9 min 0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10... 408 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	13 min 1.1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km
Heltberg Bislett	7 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

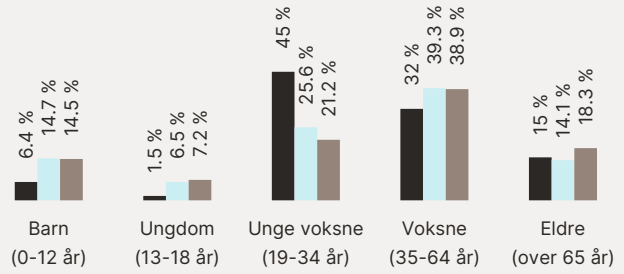
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Rosenborg barnehage (2-6 år) 25 barn	2 min 0.2 km
Treklang Montessoribarnehage (1-5 ... 34 barn	3 min 0.3 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 35 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Sporveisgata PostNord	1 min 0.1 km
Coop Extra Bislett Post i butikk	4 min 0.4 km

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 2026

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Gående
3. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

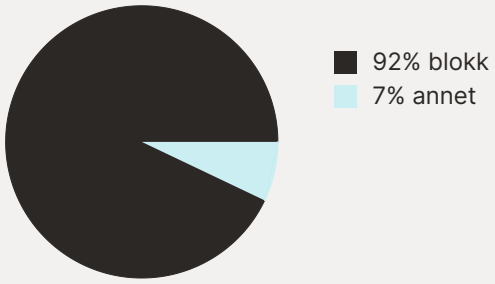
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Den tysk-norske Aktivitetshall	2 min 0.1 km
Dronning Astrids plass streetbasket Ballspill	3 min 0.3 km
Fresh Fitness Majorstuen	2 min
SATS Fagerborg	4 min

Boligmasse



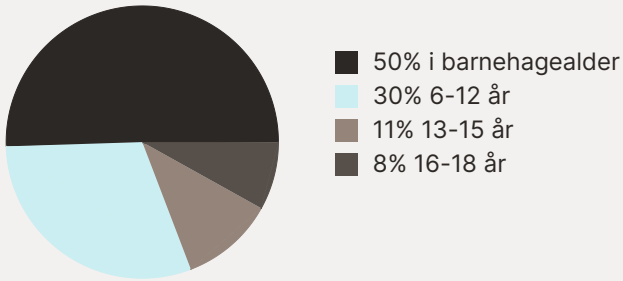
«Koselig og sentralt - Perfekt for studenter, enslige eller par :)»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Valkyrien	7 min
Apotek 1 Hygiea Oslo	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

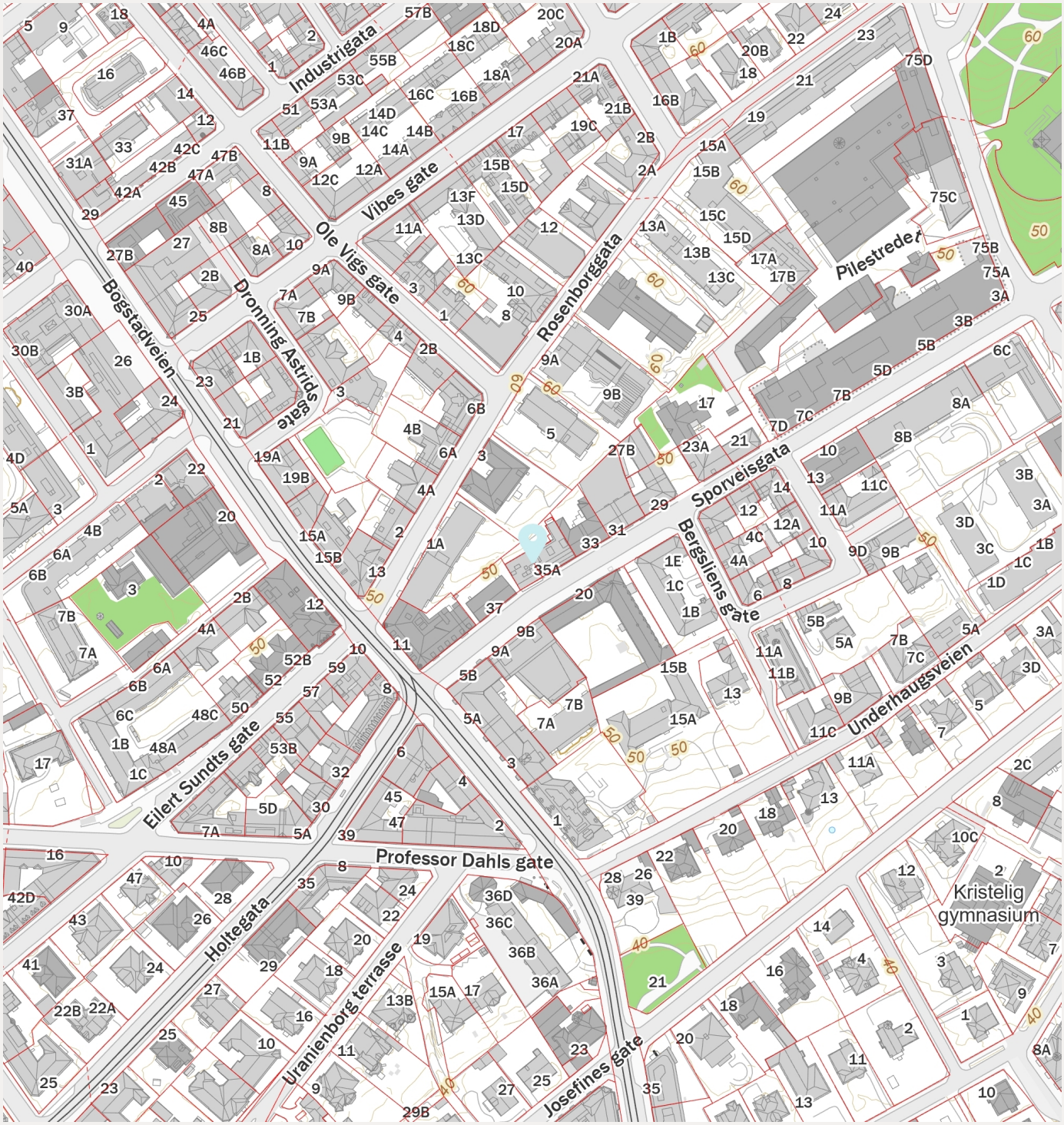


Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	70%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





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 2026



Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Sporveisgata 35 C
0354 OSLO
Gnr./Bnr.: 214/474
Oslo kommune

Rapportdato: 11.05.2026
Befaringsdato: 11.05.2026
Referansenummer: 15082230

Areal

Leilighet.
Bruksareal: 46 m² (BRA-i: 41 m²)

Totalt bruksareal: 46 m² (BRA-i: 41 m²)

Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningssakkyndig:

Sindre Andre Laursen
41218437

Rapportens innhold

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

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

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

Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

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

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	11.05.2026
Referansenummer	15082230
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0131
Hjemmelshaver/selger	Ulla Elisabeth Aakre
Bygningssakkyndig inspektør	Sindre Andre Laursen
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	7 °C
Rapportdato	11.05.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Sporveisgata 35 C
Postnummer/sted	0354 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	214/474
Seksjonsnr.	14
Tomt	Eiet tomt: 187 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet.	2005.		

Tomtebeskrivelse
Selveierleilighet beliggende i bydel Frogner, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, støttemurer og sykkelparkering. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 2005. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av synlig murverk. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Yttertak er tekket med takmembran. Takkonstruksjonen er ikke besiktiget. Entrédør med sikkerhetslås. Balkongdører (skyvedør) med karmer av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), samt elektrisk gulvvarme på bad.

Boligen inneholder
Gang, stue/kjøkken, soverom, bad og bod. Utgang fra stue/kjøkken til balkong, samt utgang fra soverom til balkong.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad.		Overflater gulv	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Sanitærutstyr og innredning	9	
Kjøkken		Vannrør	9	
		Innredning	9	
Tekniske anlegg		Varmtvannsbereder	10	
Andre rom		Overflate vegg	10	
		Innerdører	10	
		Overflate gulv	10	Kr 10 000 - 50 000
Vinduer og ytterdører		Ytterdører og omramming	11	
Yttertak		Helhetsvurdering	11	
Balkonger - Adkomst fra stue.		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	12	
Balkonger - Adkomst fra soverom.		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
6 etasje.	41			41	7
	Gang, stue/kjøkken, soverom, bad og bod.				2 balkonger.
Kjeller.		5		5	
		Bod.			
SUM	41	5		46	7
	Total bruksareal: 46 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen til 2,46 meter og 2,16 meter på bad.

Utgang fra stue/kjøkken til balkong, oppmålt til 4 m2 (TBA).
Utgang fra soverom til balkong, oppmålt til 3 m2 (TBA).

Boligen disponerer kjellerbod, oppmålt til 5 m2 (BRA-e).

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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

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

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 05.05.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Det er ikke kjent om det er utført arbeider i boligen de siste fem år.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Det er ikke kjent om det er utført arbeider i boligen de siste fem år.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Fremlagt FDV-perm fra byggeår.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad.

Prefabrikkert baderomsmodul fra byggeår. Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Flislagte vegger. Takplater i himling. Vegghengt servantinnredning. Speil med overlys. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i vegg. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system i himling.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon

TG 2	Overflater gulv	Det observeres tegn til riss og sprekker i flisfuger i dusjsonen. Eksakt årsak er ikke kjent, men slike forhold kan for eksempel oppstå som følge av mindre bevegelser i underlaget. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at tiltak kan iverksettes hvis forholdet utvikler seg.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Sanitærutstyr og innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.
TGIU	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgangen mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig på grunn av valgt slukløsning/utførelse, noe som gjør at overgangen er skjult og derfor ikke visuellt kontrolleres. Det gjøres oppmerksom på at er ikke krav om synlige skruer eller synlig overgang mellom klemring/tettesjikt.
	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	På grunn av plassering av det som vurderes å være en sjakt (brannskiller) og våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk bad.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Metallplater mellom kjøkkenbenk og overskap. Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk. Brannslange under kjøkkenbenk.

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

Overflate vegg - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon

TG 2	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Innredning	Innredningen bærer samlet sett preg av normal bruksslitasje og enkelte mindre svelleskader. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Varmtvannsbereder med ukjent eksakt volum (vurdert å være fra byggeår) plassert under kjøkkenbenk. Mekanisk avtrekksventilasjon med tilluftsventiler i vegg og vinduer.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran	
TG 2	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.
	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Anlegget er felles for flere boenheter, og er derfor ikke en del av undersøkelsene i denne rapporten. Funksjonen er vurdert indirekte under andre sjekkpunkter i rapporten.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Glatte innerdører. Garderobeskap i soverom.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Ventilasjon	
TG 2	Overflate vegg	Det observeres stedvis tegn til riss i veggflater på begge sider av boligen i overgang mellom stue og kjøkken. Eksakt årsak er ukjent. Forholdet kan for eksempel skyldes mindre bevegelser i underlaget. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Innerdører	Innerdør til bad bærer preg av svelleskader/slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Skyvedør til soverom har skader i overflatemateriale, årsak er knyttet til spiker fra listverk. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.
TG 3	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med riper og hakk, stedvise åpninger/gliper i skjøter og overganger, samt svelleskade i kjøkkensonen. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov. TG3 gjelder for kjøkkensonen, hvor overflatemateriale har begynt å løsne grunnet svelleskade. Årsak er vurdert å skyldes vannsøl, eller lignende. Det ble ikke resistrert tegn til forhøyet fuktverdi på befaringstidspunktet. Sjablongmessig prisanslag gjelder for lokal utbedring i kjøkkensonen. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	6 etasje.	
TG 1	6 etasje.	I stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 2 mm. I soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 2 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner.

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

Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db40. Balkong/terrassedører (skyvedør) med karm/ramme av tre (fra byggeår).

TG 2	Ytterdører og omramming	Det registreres følgende avvik på balkongdør i stue/kjøkken: Døren viser symptomer på slitasje, og det registreres tegn på svelling (oppfuktning) i dørbladet. Det er ikke registrert tegn på større skader, men konsekvens er usikker fremtidig funksjon, og forholdet peker på behov for tiltak. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning.

Yttertak

Tilnærmet flatt takkonstruksjon. Det er ikke kjent eksakt hvilket tekkingsmateriale som ligger på taket.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: På bakgrunn av at ventilasjonen av takkonstruksjonen ikke kan kartlegges og undersøkes fra innsiden, foreligger det en usikkerhet om hvordan/om denne funksjonen er ivaretatt. Forholdet kan ikke kartlegges fra utsiden alene. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand. Taktekkingen (med tilhørende beslag) er ikke fysisk undersøkt, og derfor kun vurdert på bakgrunn av bygningsdelens alder, med den begrensning dette innebærer. Taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens faktiske tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak. Det foreligger lite informasjon om taket, og eksakt alder på undertaket er ikke kjent. Ukjent alder tilsier også at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon i dette tilfellet betyr at bygningsdelen (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold og/eller lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Balkonger - Adkomst fra stue.

Utgang fra stue til balkong på 4 m2. Rekkverkshøyde er målt til 1,01 meter. Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall og glass, samt håndløper av tre. Skillevegg av glass. Gulvoverflater er belagt med plastfliser. Stikkontakt.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Konstruksjon og fundamenter	
TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Rekkverkets håndløper viser tegn til slitasje, elde og begynnende fuktskader. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og pågående nedbrytning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,2 meter (balkonghøyden er over 10 meter). Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Balkonger - Adkomst fra soverom.

Utgang fra soverom til balkong på 3 m2. Rekkverkshøyde er målt til 1,01 meter. Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall og glass, samt håndløper av tre. Skillevegg av glass. Gulvoverflater er belagt med plastfliser. Stikkontakt.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Konstruksjon og fundamenter	
TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Rekkverkets håndløper viser tegn til slitasje, elde og begynnende fuktskader. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og pågående nedbrytning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,2 meter (balkonghøyden er over 10 meter). Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Eier har kun bodd i boligen en begrenset periode. Det har ikke vært tilsyn i perioden eier har bodd i boligen, og eier kjenner ikke til om det eventuelt har vært gjennomført tilsyn av boligens el-anlegg på et tidligere tidspunkt.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Spørsmål stilt til eier

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

Det foreligger ingen tilgjengelig informasjon om det elektriske anlegget. Konsekvens er at opplysninger som normalt ville blitt avklart gjennom spørsmål til eier, derfor er ukjent/ubesvart med den risiko dette innebærer.

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

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

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

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

Eier har lite opplysninger om boligens el-anlegg og er derfor usikker på hvilke arbeider som er gjort, og hvem som eventuelt har utført disse.

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

Eier har lite opplysninger om boligens el-anlegg. Konsekvens er at det derfor knyttes usikkerhet til hvilke arbeider som er gjort, hvem som eventuelt har utført disse, og om det har vært gjort arbeider som utløser krav om samsvarserklæring. Forholdet må kartlegges av fagkyndige.

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

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

Nei.

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

Nei.

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

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Sikringsskap plassert i gang.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

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

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

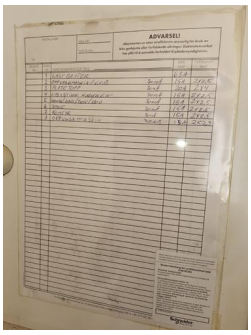
Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

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





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

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

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

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

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

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

Nei.

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

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

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

Branntekniske forhold

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

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja. Brannslange.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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

Nei.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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

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

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

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

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

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

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

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

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

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

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

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

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

Geologiske forhold

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

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

Nei.

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

Nei.

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

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

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

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

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

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

Gyldighet

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

Sindre Andre Larsen

.....

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 41218437

Egenerklæring

Sporveisgata 35 C, 0354 OSLO

05 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sporveisgata 35 C	Sporveisgata 35 C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2025

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Ikke bodd i leilighet siden 8.12.2025

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Aakre, Ulla Elisabeth

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vannskade i kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 35459277

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Ulla Elisabeth Aakre	**2026-05-05**

Identification

Ulla Elisabeth Aakre

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Ulla Elisabeth Aakre	05/05-2026 21:16:23	BankID OIDC High

FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER	
Fellesutg. pr mnd	Kr.
Eventuelle restanser pr. dato	Kr.
Fellesutgiftene inkluderer:	
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd (hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter)	Renteutgift: Avdrag: Driftsutgifter:
Andre faste kostnader som ikke inngår i fellesutgiftene kr./hva?	
Avregnes fellesutgifter av forretningsfører? JA/NEI	
Dersom fellesutgiftene er vedtatt endret eller det er iverksatt tiltak som kan medføre endring av disse ber vi om at ny fellesutgift oppgis i kr, samt når ev. endring trer i kraft?	
Er det sikringsfond? JA/NEI **Hvis Ja:**	Selskap: Avtalen løper til: Oppsigelsesvilkår:
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE	
Andel fellesgjeld pr. dato/kr	
Sameiets totale fellesgjeld pr. dato/kr	
Vilkår fellesgjeld	Bank: Lånenummer: Nedbet. dato: Rentesats:
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? JA/NEI	
Dersom ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Dersom nei, når begynner det å løpe avdrag?	
Dersom nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Felles formue? JA/NEI	
Dersom ja, total formue i kr.?	
Dersom ja, andelens andel formue i kr.?	

Fellesutgifter pr kvartal: kr 7 082 med forfall 01.06.2026

Restanse pr 23.05.2026: kr 7 082, ref linjen ovenfor

Eierseksjonssameiet har ingen renter og avdrag, så felleskostnadene dekker driftsutgifter.

Ingen andre faste kostnader.

Avregnes fellesutgifter av forretningsfører: Ja

Har ingen kunnskap pr i dag om endring av fellesutgiftene.

Det er ingen sikringsfond.

Nedenfor følger utklipp av selgers tredjepartsopplysninger pr 31.12.2025:

Oppgave 22 (av totalt 23)

Eier av boenhet

Fødselsnr.	Org.nr.	Navn
28026438251		Ulla Åkre

Gårdsnummer	214
Bruksnummer	474
Seksjonsnummer	14

Har eieren eid boenheten i hele 2025 ? ○ Ja ● Nei

Eiertid i fjor fra 0104 til 3112 *(ddmm)*

Beløp

Andel inntekter	
Andel kostnader	
Andel formue	4 730
Andel gjeld	0

30.01.2026 16:04:55 AR7205504B0

Innkalling til ordinært sameiermøte
Eierseksjonssameiet Lille Spor 2025

Ordinært sameiermøte for Eierseksjonssameiet Lille Spor avholdes mandag 16. juni 2025 kl. 17:30. Møtested vil bli oppdatert.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

a) Valg av møteleder
b) Opptak av navnefortegnelse
c) Godkjennelse av innkalling
d) Valg av referent og en eller to seksjonseiere til å underskrive protokollen

2. GODKJENNELSE AV REGNSKAP FOR 2024

3. GODKJENNELSE AV BUDSJETT FOR 2025

- Økning av felleskostnader med minimum 5%. Bakgrunnen skyldes generell prisøkning i samfunnet.

4. VALG AV TILLITSVALGTE

a) Valg av styreleder
b) Valg av 2 styremedlemmer

5. INNKOMNE FORSLAG

- Andre innkomne forslag

6. STYREGODTGJØRELSE

7. DIVERSE

a) Minner om e-postadresse: sporveisgata35b@gmail.com
b) Minner om Facebook-gruppe – Sporveisgata 35B – for uformelle henvendelser: https://fb.me/g/2drGyIXm1/IlFm8WCe

8. FULLMAKT

Dersom man ikke har mulighet til å delta, kan man bli representert ved en fullmektig. Da det er avgjørende for sameiermøtets beslutningsmyndighet at flere enn 2/3 av sameierne møter, er det ønskelig at så mange som mulig av dere som ikke kan møte blir representert ved fullmektig. Fyll ut fullmakten som ligger vedlagt i denne e-posten og send den til sporveisgata35b@gmail.com.

Protokoll Sameiermøte Lille Spor AS, 2025

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Klem, Vilhelm (17.08.1988), signert 23.06.2025 med Signicat Sign BANKID
- AUGUSTSON, MATS THORESEN (27.04.1978), signert 23.06.2025 med Signicat Sign BANKID

Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer

Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.

Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

PROTOKOLL FRA SAMEIERMØTE 2025

EIERSEKSJONSSAMEIET LILLE SPOR

Mandag 16. juni 2025 kl. 17:30 ble det avholdt sameiermøte i Eierseksjonssameiet Lille Spor. Møtet ble avholdt i 1. etasje i Sporveisgata 35B (tidligere Asian Box sine lokaler).

Følgende styremedlemmer deltok:

- Benedikte Maria Flandorfer (styreleder) – Tilstede
- Leif Jørgen Bjerck – Tilstede
- Petter Rambøl Kristiansen – Representert ved fullmakt

Følgende andelseiere deltok :

Leilighet	Navn	Tilstede	Fullmakt
101	Petter Kristiansen, styremedlem (6 stemmer)		X
301	Vilhelm Klem	X	
302	Haugstad Holding AS v/Steinar Haugstad		X
303	Torill & Gørill Moen		X
304	Leif Jørgen Bjerck, styremedlem	X	
401	Camilla Hveem		X
402	Per-Ole Fjeldberg		X
403	Frøya Marie Vinjar Eid	Ikke tilstede	
404	Deyu Liu		X
501	Geir Høglien Sørbråten/Lene Sørbråten		X
502	Marie H., Ellen C. H. & Jo-Inge Hellerud		X
503	Marit Haugstad		X
504	Benedikte Maria Flandorfer, styreleder	X	
601	Ulla Aakre		X
602	Siri Tømmer		X
603	Mats T. & Kristine L. Augustson	X	
604	Kari Aalrust Berger		X
701	Rune & Merete V. Heggedal		X
702	In-Cito AS v/Ove Fjørtoft	Ikke tilstede	

22 av 24 stemmer var representert og sameiermøtet var beslutningsdyktig for vedtektsendringer (mer enn 2/3 = 16 av andelseierne til stede for å endre vedtekter) og for andre endringer (50% = 12 for å være beslutningsdyktige for andre endringer).

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
   - Valg av møteleder – Benedikte Maria Flandorfer (i henhold til vedtektene)
   - Valg av referent – Leif Jørgen Bjerck
   - To seksjonseiere til å underskrive protokollen – Vilhelm Klem (301) & Mats T. Augustson (603)
   - Godkjennelse av møteinnkalling: Ja

Dokumentet er signert digitalt av:

- Klem, Vilhelm (17.08.1988), 23.06.2025
- AUGUSTSON, MATS THORESEN (27.04.1978), 23.06.2025

Forseglet av

Posten Norge

2. **Godkjennelse av regnskap for 2024**
   - **Styreleder informerer:** Sameiets årsresultat for 2024 viser et overskudd på kr 14 777, sammenlignet med et underskudd på kr 32 445 i 2023. Økningen i inntektene skyldes høyere fellesutgifter, samtidig som det har vært en nedgang i driftskostnader, særlig knyttet til redusert reparasjons- og vedlikeholdsutgifter. Kostnadene til reparasjon og vedlikehold i 2023 var hovedsakelig relatert til utgifter forbundet med vedlikehold av ventilasjonssystemet.
   - **Det var ingen ytterligere kommentarer og regnskapet ble vedtatt av sameiermøte.**

3. **Godkjennelse av budsjett for 2025**
   - **Økning av felleskostnader med 10%:** Hovedgrunnen er økte kostnader fra Oslo kommune vedrørende vann og avløp. I 2024 økte dette med nærmere 20%, og innen 2026 er det forventet å øke med 86%. Videre har det så langt i 2025 vært en markant økning i forsikringspremien, begrunnet med generell prisstigning på forsikring i markedet. Det er derfor nødvendig å øke fellesutgiftene for å holde tritt med den generelle prisstigningen i markedet.
   - Det settes opp ekstraordinært styremøte dersom det kommer noen uforutsette utgifter.
   - **Budsjettet ble vedtatt som forelagt til møtet med 10% økning av fellesutgiftene.**

4. **Valg av tillitsvalgte**
   - Valg av styreleder for 1 år – Benedikte Maria Flandorfer ble valgt til styreleder
   - Valg av styremedlem – Leif Jørgen Bjerck ble valgt til styremedlem
   - Oskar Olafsson v/Malling & Co ble valgt som nytt styremedlem iht. vedtekter

5. **Innkomne forslag**
   - Det forelå ingen innkomne forslag til sameiermøtet.

6. **Styregodtgjørelse**
   - Styregodtgjørelsen økes med 5%.

7. **Diverse**
   - Ingen ytterligere kommentarer.

Det forelå ingen flere saker til behandling og møtet ble hevet.

Oslo, 16.06.2025

Sign. _____
Vilhelm Klem

Sign. _____
Mats T. Augustson

Dokumentet er signert digitalt av:

- Klem, Vilhelm (17.08.1988), 23.06.2025
- AUGUSTSON, MATS THORESEN (27.04.1978), 23.06.2025

Forseglet av
Posten Norge

EIERSEKSJONSSAMEIET LILLE SPOR

Sporveisgata 35B

0354 OSLO

Resultat- og balanserapport

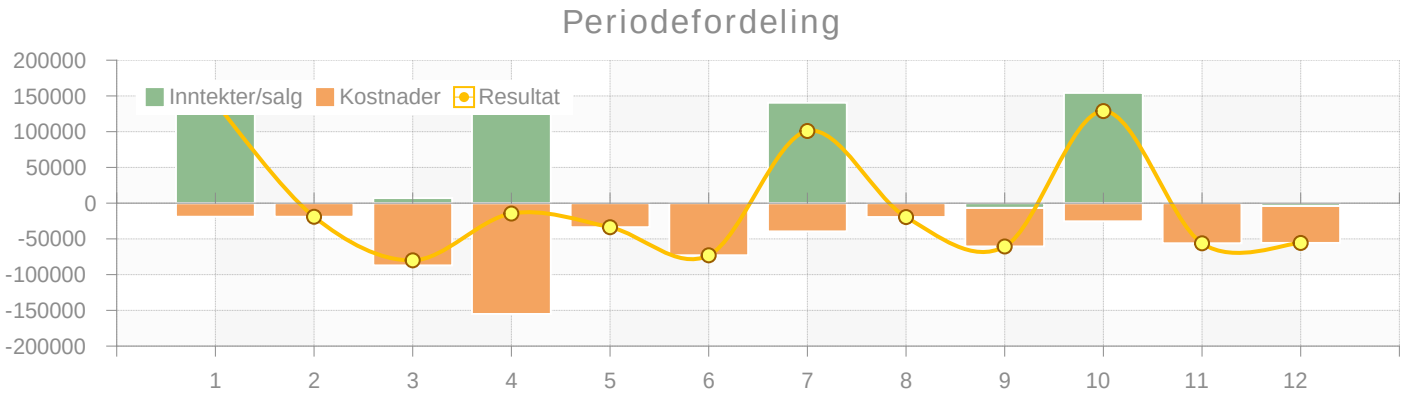
Årstall	2025
Periode	1-12

Resultatfordeling

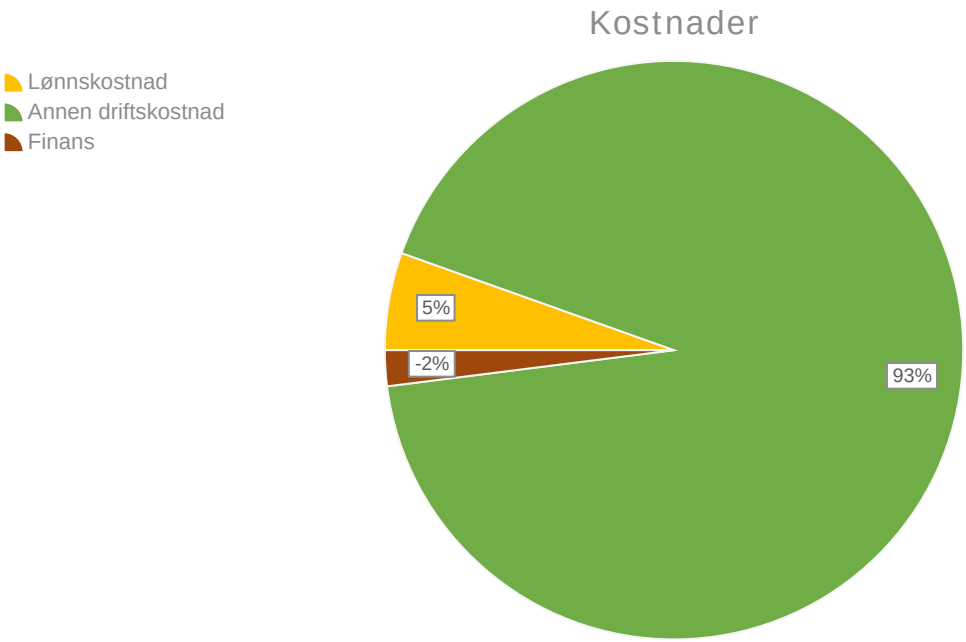
EIERSEKSJONSSAMEIET LILLE SPOR

Prosjekt Alle fra og med , Avdeling Alle fra og med

	Periode 1-12		Hittil (1-12)	
	2025	2024	2025	2024
Salg- og driftsinntekt	591 543	553 241	591 543	553 241
Varekostnad	0	0	0	0
Bruttofortjeneste (100%) (overskudd i perioden)	591 543	553 241	591 543	553 241
Lønnskostnad	-35 942	-34 230	-35 942	-34 230
Annen driftskostnad	-610 831	-521 246	-610 831	-521 246
Driftsresultat (underskudd i perioden)	-55 229	-2 235	-55 229	-2 235
Finans	13 175	16 859	13 175	16 859
Resultat før skatt (underskudd i perioden)	-42 054	14 624	-42 054	14 624
Årsresultat (underskudd i perioden)	-42 054	14 624	-42 054	14 624
Sum (underskudd i perioden)	-42 054	14 624	-42 054	14 624



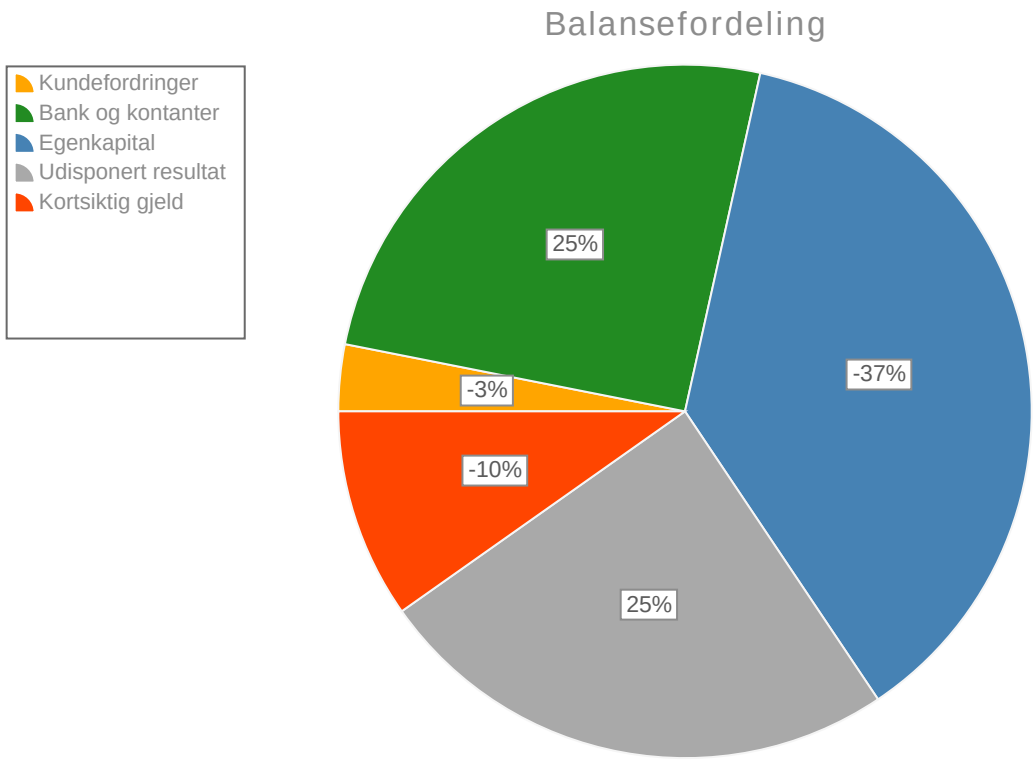
Figur for periode 1 - 12



Balansefordeling

	I.B. (1.1.2025)	Bevegelse	U.B. (12.2025)
Anleggsmidler	0	0	0
Varelager	0	0	0
Kundefordringer	11 664	-25 279	-13 615
Andre fordringer	123 246	-123 246	0
Bank og kontanter	115 641	-4 476	111 165
Eiendeler	250 552		97 550
Egenkapital	-193 480	30 938	-162 542
Udisponert resultat	65 776	42 054	107 830
Langsiktig gjeld	0	0	0
Kortsiktig gjeld	-122 848	80 010	-42 838
Gjeld og egenkapital	-250 552		-97 550

Figur for periode 1 - 12



	Periode 1-12		Hittil (1-12)	
	2025	2024	2025	2024
SALGS- OG DRIFTSINNTEKT				
3170 - Eierskiftegebyr	0	5 000	0	5 000
3600 - Leieinntekt fast eiendom, unntatt avgiftsplikt	591 543	548 241	591 543	548 241
3900 - Annen driftsrelatert inntekt	0	0	0	0
Sum salgs- og driftsinntekt	591 543	553 241	591 543	553 241
LØNNSKOSTNAD				
5330 - Godtgjørelse til styremedlemmer	-31 500	-30 000	-31 500	-30 000
5400 - Arbeidsgiveravgift	-4 442	-4 230	-4 442	-4 230
Sum lønnskostnad	-35 942	-34 230	-35 942	-34 230
ANNEN DRIFTSKOSTNAD				
6320 - Renovasjon, vann, avløp o.l.	-146 350	-134 425	-146 350	-134 425
6340 - Lys, varme	-15 012	-11 591	-15 012	-11 591
6350 - Vaktmestertjenester og renhold	-60 810	-59 126	-60 810	-59 126
6370 - Kabel- tv mv	-77 292	-78 518	-77 292	-78 518
6550 - Driftsmaterialer	-1 039	-11 871	-1 039	-11 871
6590 - Annet driftsmateriale	0	0	0	0
6600 - Reparasjon og vedlikehold bygninger	-21 985	-39 612	-21 985	-39 612
6610 - Vedlikehold og avtale heis	-48 001	-55 911	-48 001	-55 911
6620 - Reparasjon og vedlikehold maskiner og utstyr	-55 068	0	-55 068	0
6690 - Reparasjon og vedlikehold annet	-16 727	0	-16 727	0
6705 - Regnskapshonorar	-23 627	-23 904	-23 627	-23 904
6790 - Annen fremmed tjeneste	0	-4 688	0	-4 688
6910 - Internett	0	0	0	0
7105 - Ørearunding	0	0	0	0
7500 - Forsikringspremie	-127 473	-92 533	-127 473	-92 533
7770 - Bank-, kortgebyr og inkassokostnad	-8 848	-9 040	-8 848	-9 040
7790 - Annen kostnad	0	-27	0	-27
7791 - Ikke fradragsberettiget kostnad	-8 598	0	-8 598	0
Sum annen driftskostnad	-610 831	-521 246	-610 831	-521 246
FINANSINNTEKT OG KOSTNAD, ÅRETS RESULTAT, OVERFØRINGER OG DISPONERINGER				
8040 - Renteinntekt, skattefri	0	5	0	5
8050 - Annen renteinntekt	689	7 385	689	7 385
8055 - Renteinntekt kundefordringer	399	0	399	0
8070 - Kundeutbytte - Gjensidige	11 958	9 500	11 958	9 500
8079 - Annen finansinntekt	298	0	298	0
8150 - Annen rentekostnad	-169	-21	-169	-21

Resultat

EIERSEKSJONSSAMEIET LILLE SPOR

Periode 1-12, Prosjekt Alle fra og med , Avdeling Alle fra og med

	Periode 1-12		Hittil (1-12)	
	2025	2024	2025	2024
8155 - Rentekostnad leverandørgjeld	0	-10	0	-10
Sum	13 175	16 859	13 175	16 859
SUM (underskudd i perioden)	-42 054	14 624	-42 054	14 624

Balanse

EIERSEKSJONSSAMEIET LILLE SPOR

Periode 1-12, Prosjekt Alle fra og med , Avdeling Alle fra og med

	2025	2024
Eiendeler		
Kundefordringer		
1500 - Kundefordringer	-13 615	11 664
Sum kundefordringer	-13 615	11 664
Andre fordringer		
1700 - Forskuddsbetalt kostnad - 2025	0	123 246
Sum andre fordringer	0	123 246
Bank og kontanter		
1920 - Toten Sparebank 2050.27.72636	1 942	41 242
1925 - Toten Sparebank 2050.25.12219	109 223	74 399
Sum bank og kontanter	111 165	115 641
Sum eiendeler	**97 550**	**250 552**
Gjeld og egenkapital		
Egenkapital		
2050 - Annen egenkapital	-162 542	-193 480
Udisponert resultat	107 830	65 776
Sum egenkapital	-54 712	-127 704
Kortsiktig gjeld		
2400 - Leverandørgjeld	0	-88 942
2600 - Forskuddstrekk	0	0
2770 - Skyldig arbeidsgiveravgift	0	0
2965 - Forskuddsbetalt felleskostnad 2026	-42 838	-33 906
Sum kortsiktig gjeld	-42 838	-122 848
Sum gjeld og egenkapital	**-97 550**	**-250 552**
Sum Balanse	**0**	**0**

100001 - Vilhelm Klem

Bilagsnr.	Dato	Tekst	Fakturanr.	Forfall	Restbeløp
2071-2025	22.12.2025	Innbetalt kundefakturanr. 565 - 100001 - Vilhelm Kl	565		-7 082,00
48-2025	31.12.2025	Forskuddsbetalt 2026			7 082,00
					0,00

100003 - Toril Moen

Bilagsnr.	Dato	Tekst	Fakturanr.	Forfall	Restbeløp
2051-2025	18.08.2025	OCR Innbetaling - Løpenummer 08018113859	518		-7 045,71
					-7 045,71

100006 - Per-Ole Fjelberg

Bilagsnr.	Dato	Tekst	Fakturanr.	Forfall	Restbeløp
2074-2025	30.12.2025	OCR Innbetaling - Løpenummer 08030113761	570		-5 397,00
48-2025	31.12.2025	Forskuddsbetalt 2026			5 397,00
					0,00

100007 - Frøya Marie Eid

Bilagsnr.	Dato	Tekst	Fakturanr.	Forfall	Restbeløp
18-2023	08.12.2023	Innbetaling			-5 546,65
27-2023	31.12.2023	Forskudd leie 2024			12 115,65
5-2024	01.01.2024	Ref bilag 18/2023			-6 596,00
130-2024	31.12.2024	Gebyr			27,00
2072-2025	23.12.2025	Innbetalt kundefakturanr. 571 - 100007 - Frøya Mar	571		-7 587,00
48-2025	31.12.2025	Forskuddsbetalt 2026			7 587,00
					0,00

100031 - Benedikte Maria Flandorfer

Bilagsnr.	Dato	Tekst	Fakturanr.	Forfall	Restbeløp
2073-2025	29.12.2025	OCR Innbetaling - Løpenummer 08029956667	576		-6 070,00
48-2025	31.12.2025	Forskuddsbetalt 2026			6 070,00
					0,00

100032 - Dionysus Liu

Bilagsnr.	Dato	Tekst	Fakturanr.	Forfall	Restbeløp
2061-2025	01.10.2025	OCR Innbetaling - Løpenummer 08001908301			-6 569,00
2075-2025	31.12.2025	OCR Innbetaling - Løpenummer 08031111609	572		-5 226,00
48-2025	31.12.2025	Forskuddsbetalt 2026			5 226,00
					-6 569,00

100033 - Gørill Moen Stjern

Bilagsnr.	Dato	Tekst	Fakturanr.	Forfall	Restbeløp
2071-2025	22.12.2025	Innbetalt kundefakturanr. 567 - 100033 - Gørill Moe	567		-7 587,00
48-2025	31.12.2025	Forskuddsbetalt 2026			7 587,00
					0,00

100041 - Sofie Rogstad

Bilagsnr.	Dato	Tekst	Fakturanr.	Forfall	Restbeløp
2072-2025	23.12.2025	Innbetalt kundefakturanr. 573 - 100041 - Sofie Rog	573		-3 879,00

48-2025	31.12.2025	Forskuddsbetalt 2026	3 879,00
			0,00

Sum åpne poster: -13 614,71

200009 - RENE TRAPPER AS

Bilagsnr.	Dato	Tekst	Fakturanr.	Forfall	Restbeløp
1005-2023	01.02.2023	®200009 - RENE TRAPPER AS - 1920	1920	15.02.2023	-3 358,35
2-2023	15.02.2023	Utbetaling			3 358,00
1016-2023	30.03.2023	®200009 - RENE TRAPPER AS - 3275	3275		3 358,00
1017-2023	31.03.2023	®200009 - RENE TRAPPER AS - 3276	3276		3 358,00
25-2023	31.12.2023	Ompostering			-1 898,00
25-2023	31.12.2023	Ompostering			-4 817,00
26-2023	31.12.2023	Øreavrunding			-0,65
					0,00

200010 - GJENSIDIGE FORSIKRING ASA

Bilagsnr.	Dato	Tekst	Fakturanr.	Forfall	Restbeløp
111-2024	28.08.2024	Utbetaling			8 933,00
112-2024	30.09.2024	Utbetaling			8 933,00
1038-2024	26.10.2024	®200010 - GJENSIDIGE FORSIKRING ASA - 7893	78938305,11	16.11.2024	-10 000,00
113-2024	28.10.2024	Utbetaling			8 933,00
1045-2024	26.11.2024	®200010 - GJENSIDIGE FORSIKRING ASA - 7893	78938305-018-0(	10.12.2024	-123 246,00
114-2024	28.11.2024	Utbetaling			8 933,00
124-2024	30.12.2024	Utbetaling			8 933,00
16-2025	28.04.2025	Utbetaling			10 312,00
19-2025	10.06.2025	Utbetaling			10 312,00
19-2025	30.06.2025	Utbetaling			10 312,00
24-2025	28.07.2025	Utbetaling			10 312,00
25-2025	28.08.2025	Utbetaling			10 312,00
42-2025	28.09.2025	Ompostering til ktn 200010			10 312,00
42-2025	28.10.2025	Ompostering til ktn 200010			10 312,00
42-2025	28.11.2025	Ompostering til ktn 200010			10 312,00
42-2025	29.12.2025	Ompostering til ktn 200010			10 312,00
45-2025	31.12.2025	Ompostering til ktn 7500			-4 227,00
					0,00

200011 - NorgesEnergi AS

Bilagsnr.	Dato	Tekst	Fakturanr.	Forfall	Restbeløp
1045-2023	12.04.2023	®200011 - NorgesEnergi AS - 94395322	94395322	26.04.2023	-1 256,30
23-2023	30.05.2023	Ompostering			-749,61
13-2023	24.07.2023	Utbetaling			1 122,54
14-2023	22.08.2023	Utbetaling			883,37
16-2025	22.04.2025	Utbetaling			1 218,12
15-2025	22.05.2025	Utbetaling			987,58
19-2025	24.06.2025	Utbetaling			1 042,56
24-2025	22.07.2025	Utbetaling			947,50
25-2025	21.08.2025	Utbetaling			1 008,71
37-2025	22.09.2025	Utbetaling			1 581,37
38-2025	21.10.2025	Utbetaling			1 643,28
39-2025	21.11.2025	Utbetaling			1 543,45
40-2025	19.12.2025	Utbetaling			1 806,91
44-2025	31.12.2025	Ompostering til ktn 6330			-11 779,48
					0,00

Åpne poster, leverandører

200025 - 1 HJELPENDE HÅND AS

Bilagsnr.	Dato	Tekst	Fakturanr.	Forfall	Restbeløp
1015-2023	01.04.2023	®200025 - 1 HJELPENDE HÅND AS - 18183	18183	21.04.2023	-1 295,50
1018-2023	01.05.2023	®200025 - 1 HJELPENDE HÅND AS - 18419	18419	21.05.2023	-1 628,75
32-2023	27.06.2023	Utbetaling			2 475,00
18-2023	21.12.2023	Utbetaling			4 483,75
33-2023	31.12.2023	Ompostering			-4 034,50
					0,00

200029 - Equity Credit Management AS

Bilagsnr.	Dato	Tekst	Fakturanr.	Forfall	Restbeløp
1023-2024	30.06.2024	®200029 - Equity Credit Management AS - 201254201254		10.07.2024	-0,60
1047-2025	31.10.2025	®200029 - Equity Credit Management AS - 215558215558		10.11.2025	-423,79
39-2025	10.11.2025	Utbetaling			423,49
1053-2025	31.12.2025	®200029 - Equity Credit Management AS - 217239217239		10.01.2026	-422,01
47-2025	31.12.2025	Fører bort saldo			422,91
					0,00

200030 - Servicesentralen LÅS OG NØKKEL AS

Bilagsnr.	Dato	Tekst	Fakturanr.	Forfall	Restbeløp
1021-2025	29.04.2025	®200030 - Servicesentralen LÅS OG NØKKEL AS 11528		14.05.2025	-52 946,00
1022-2025	13.05.2025	®200030 - Servicesentralen LÅS OG NØKKEL AS 11714			488,00
15-2025	16.05.2025	Utbetaling			52 458,00
					0,00

Sum åpne poster leverandører:	0,00

V E D T E K T E R

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET SPORVEISGT 35

Gnr. 214 Bnr 351

§ 1. Navn, forretningskonto og formål

Sameiet har forretningskontor i Sporveisgata 35 i Oslo.

Sameiet består av 18 boligseksjoner og 01 næringsseksjoner. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 214 bnr. 351 i Oslo kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet, og seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den bolig/næringsseksjon som er knyttet til seksjonen. Seksjonen kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensforskrifter fastsatt av sameiermøtet, jf. § 6 om melding til styret. Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

§ 3. Fellesutgifter

Fellesutgiftene fordeles mellom boligseksjonene og næringsseksjonene slik at kostnadene som kan henføres til driften av boligseksjonen/næringsseksjonen, dekkes av eierne av henholdsvis bolig/næringsseksjonen.

Næringsseksjon 1 har ansvaret for drift- og vedlikehold av sokkel og gategrunn inkl. drift av utelys på gateplan.

Seksjonseier 1 har ansvaret for vedlikehold av fasaden i 1.etg.

I den utstrekning at offentlige avgifter, VA og forsikring kan deles mellom bolig og næringsseksjonene, skal dette søkes gjennomført.

Kun kostnader som ikke direkte kan henføres til driften av bolig/næringsseksjonen, fordeles i henhold til sameiebrøken.

Mellom eierne av boligseksjonene fordeles fellesutgiftene etter størrelsen på sameiebrøken.

Det kan installeres vannmålere på eiendommen der kostnadene kan fordeles etter forbruk.

For innbetaling av fellesutgiftene gjelder samme regler for mislighold som for husleiebetaling ifølge husleieloven.

§ 4. Vedlikehold

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.*

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom, herunder boder og fellesrom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks. Inngangsdør fra gateplan til fellesareal og dører i fellesarealer et felles ansvar mellom seksjonseierne/leierne av bolig/næringsseksjonene.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, felles -trapper, -ganger, felles boder, uteoppholdsareal, anlegg og utstyr er sameiets ansvar, med unntak av døren til den enkelte seksjon, samt seksjonens vinduer, som skal vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos seksjonseier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for seksjonseiers regning.

Sameieren plikter straks han/hun oppdager skader, feil og mangler som han ikke plikter å utbedre selv, å gi skriftlig melding (bare unntaksvis muntlig) om dette til styrets medlemmer eller forretningsfører.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Ved skade oppstått i en enkelt seksjon, og som omfattes av sameiets forsikring, skal den aktuelle seksjonseieren(e) dekke egenandelen for forsikringsoppgjøret. Dette gjelder uavhengig av hvor skaden har oppstått, forutsatt at skaden kan henføres til forhold ved seksjonen.

Dersom årsak til skaden ikke kan knyttes til en spesifikk seksjon, fordeles egenandelen likt mellom alle seksjonseierne.

Seksjonseier 1 er ansvarlig for all drift og vedlikehold på området mot sporveisgaten foran eiendommen.

* Se lov om eierseksjoner § 32 for ytterligere utdypning av seksjonseiers ansvar.

§ 5. Vedlikeholdsfond

Utgått.

§ 6. Godkjennelse av seksjonseiere

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret (Eierskiftemelding). Engangsbeløp for eierskiftemelding er p.t. kr.5.000,-. Beløpet kan indeksreguleres og skal dekkes av selger av seksjonen. Eierskifte dekkes med 2/3 av beløpet og skal dekke adm og kostnader med endring av skilt og nøkkeler.

§ 7. Styret

Sameiet skal ha et styre som består av en leder og to andre medlemmer. Et styremedlem er årlig på valg. Næringsseksjonen har krav på en styreplass.

§ 8. Styrets vedtak
Styret står for forvaltningen av felles anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

§ 9. Firmategning
To styremedlemmer tegner i fellesskap sameiet.

§ 10. Sameiermøte
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, maksimum 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest 3 uker før møtet. Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§ 11. Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
På sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsregnskap og budsjett
4. Valg
5. Godtgjøring til styret og revisor
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12. Møteledelse og avstemming
Sameiermøtet ledes av styrets leder.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 13. Om sameiermøtet

I sameiermøtet har seksjonseierne stemmerett etter følgende fordeling; næringsseksjonen har 6 stemmer og de 18 boligseksjonene 1 stemme hver. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameiermøtet er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av de stemmeberettigede er til stede eller representert ved fullmektig. Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og et ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og til å uttale seg.

§ 14. Revisor

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor velges i hans eller hennes sted. Sameiermøte kan velge å ikke benytte revisor.

§ 15. Sikkerhet

Til sikkerhet for seksjonseiernes og deres rettsetterfølgeres løpende forpliktelser overfor sameiet, har sameiet panterett i henhold til § 25 i Lov om eierseksjoner.

§ 16. Mislighold

Ved mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter iht panteretten. Dersom en sameier/seksjonseier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke økonomisk art, kan styret etter reglene i eierseksjonsloven kreve at eierseksjonen fraflyttes eller selges. Som vesentlig mislighold regnes også gjentatte brudd på bestemmelsene i vedtektene og eventuelle husordensregler.

§ 17. Bygningsmessige arbeider

Eventuell utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

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 sameiermøtet til avgjørelse.

§ 18. Endring i vedtektene

Endring i sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøte hvor to tredjedeler av de stemmeberettigede eierne av boligseksjonene og to tredjedeler av eierne av næringsseksjonene er til stede eller representert ved fullmektig og stemmer for vedtektsendringen.

§ 19. Forhold til lov om eierseksjoner
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner.

§ 20 Bruk av eiendommen
Det er ikke tillatt å lagre/plassere ting som er av en slik beskaffenhet at det medfører skade (råte, lukt, brann o.l) på bygning eller er til sjenanse for naboer.

I kloakkanlegget må det ikke kastes kjemikalier eller ting som kan ødelegge eller tilstoppe rørene. Staking og skade som beviselig skyldes overtredelse av denne bestemmelsen må sameieren betale selv.

Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23:00 og kl. 07:00. Skal det ved spesielle anledninger drives selskapelighet i leiligheten utover denne tid, skal beboerne av de tilstøtende leilighetene varsles på forhånd. Høyttalere etc. bør ikke settes unødvendig høyt på.

Seksjonseiere er ansvarlig for fjerning av alt avfall fra sin eierseksjon og den del av eiendom han/hun har eksklusiv bruksrett til. Avfall som plasseres i avfallsbeholdere som tømmes av renholdsverket må behandles ifl renholdsverkets regler.

Vanlige husdyr som hund, katt, etc. kan holdes dersom naboene ikke har innvendinger. Dersom enighet ikke oppnås, bringes saken inn for styret som vil foreta den endelige avgjørelsen. Husdyr som er til sjenanse kan styret forlange fjernet eller la fjerne hvis eieren ikke gjør dette etter pålegg.

Seksjonseierne har ikke anledning til å anbringe plakater eller oppslag på eiendommen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Første til fjerde punktum gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

Det er ikke tillatt å benytte grill av beboerne i fellesarealet ute bak næringslokalet.

§ 21. Spesielt for næringsseksjonen
Seksjon 1 driver restaurant drift. Seksjonseier 1 er ansvarlig for at restaurantvirksomheten til enhver tid drives på et høyt faglig nivå med en førsteklasses restaurant med internasjonal standard. Kjøper plikter å avvikle restaurantdriften, dersom det kan dokumenteres vesentlig mislighold av denne forpliktelse.

Seksjonseier 1 er forpliktet til å foreta nødvendige bygningsmessige og driftsmessige tiltak, slik at støy- og luktulemper ikke påføres leilighetene som bygges over seksjonen. Herunder plikter kjøper å etablere ekstra isolering i tak og i vegger mot fellesarealer og trapperom inne i seksjonen. Åpen vindusløsning aksepteres ikke på grunn av ulempesproblematikken i forhold til boligdelen i sameiet.

Åpningstiden for restauranten, - så vel ute som inne - skal være begrenset til kl. 23.00 på alle ukedager og kl. 24:00 i helger.

Seksjonseier 1 har anledning til å benytte utearealet mot Sporveisgaten, herunder til uteservering. Seksjonseier 1 har selv alt ansvar i forhold til myndighetene for driften av utearealet, inkludert eventuell leie av fortaus- og/eller gategrunn. Seksjonseier 1 kan benytte arealene mot bakgården etter skriftlig avtale med eierseksjonssameier Lille Spor og Borettslaget Sporveisgata 35.

Ved virksomhetsutøvelsen i Seksjonen skal arealene i kjelleretasjen benyttes til personalrom, samt kjølerom/lager.

Fellesarealer i 1. etasje og kjeller, inkludert heis, kan kun benyttes av personalet, og ikke av gjester og til varetransport mv. All varetransport til Seksjonen skal skje fra Sporveisgaten og direkte inn i seksjonens lokaler i 1. etasje. Intern transport av varer og gjester skal ikke skje i fellesarealer. Mellom kjelleretasje og 1. etasje skal slik transport skje via interntrapp inne i seksjonen.

Seksjonseier kan benytte henviste fellesarealer til søppelhåndtering etter skriftlig avtale med eierseksjonssameier Lille Spor og Borettslaget Sporveisgata 35. Hvis det ikke er skrevet avtale, må seksjonseier selv forestå all søppelhåndtering innenfor Seksjonens arealer. Seksjonseier har ikke anledning til å benytte leilighetenes søppelordning.

Sykkelparkeringsområdet er til eksklusiv bruk for leilighetene.

Seksjonseier plikter å dekke sin forholdsmessige andel av kostnadene til drift, vedlikehold og fornyelse/påkostning av fellesarealer, inklusive heis og tekniske anlegg.

* * *

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Henrik E. Nielsen Arkitektkontor AS
Postboks 9208 Grønland
0134 OSLO

KOPI

Dato: 15 MARS 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200201516-52 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SPORVEISGATA 35B	Eiendom:	214/474/0/0
Tiltakshaver:	Lille Borgen AS	Adresse:	Hafrsfjordgata 11, 0268 OSLO
Søker:	Henrik E. Nielsen Arkitektkontor AS	Adresse:	Postboks 9208 Grønland, 0134 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Tilbygg

FERDIGATTEST - SPORVEISGATA 35B

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK) Kap IX § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten er betinget i disse forhold og gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

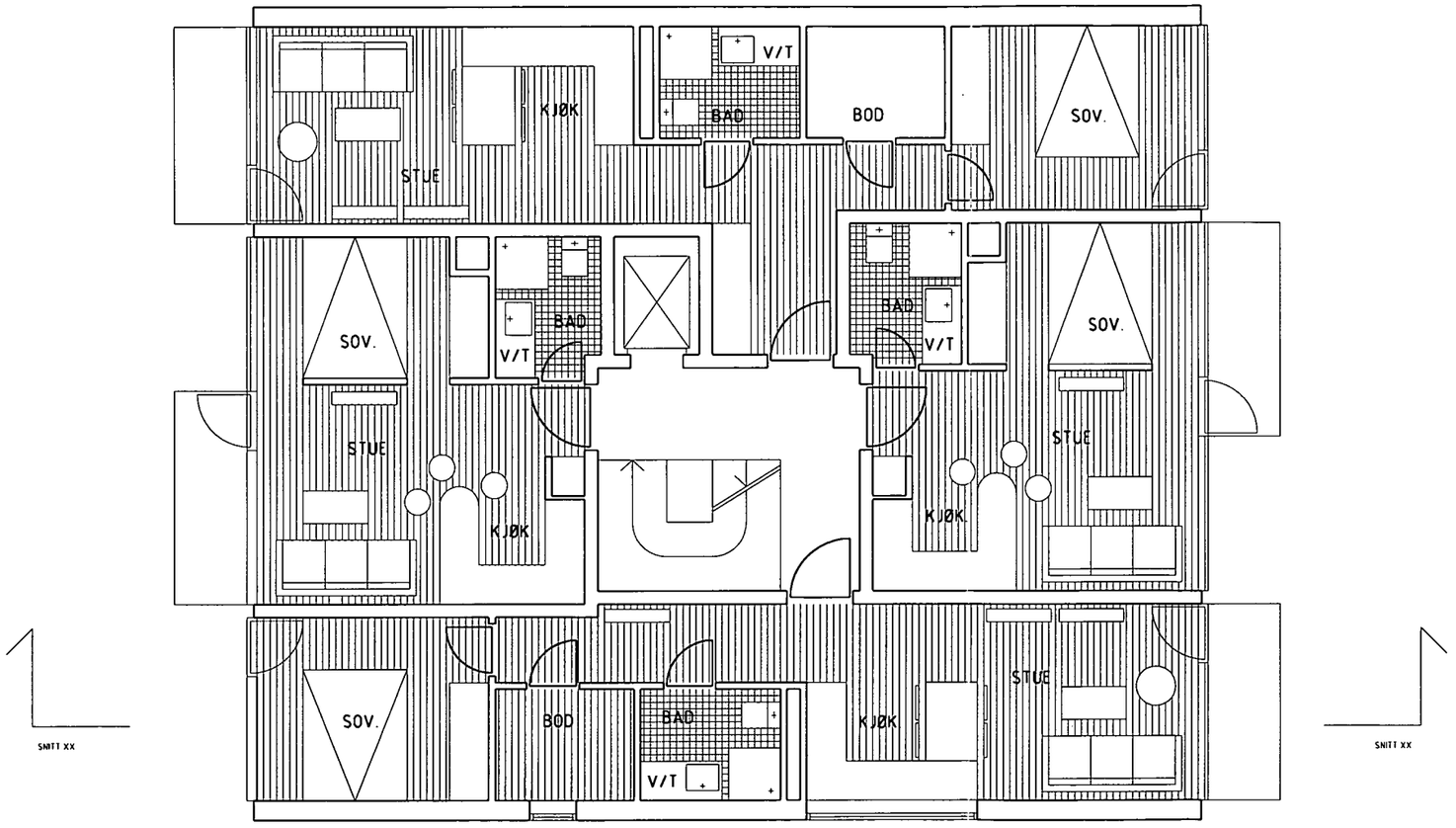
Dette vedtaket kan påklages, se tidligere vedlagt orientering om klageadgang. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brev.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Jorunn Dyrset Røe
for avdelingsenhetsleder

Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

Kopi til:
Lille Borgen AS, Hafrsfjordgata 11, 0268, OSLO
AS Ingeniør Gunnar M. Backe, PB. 4714, Nydalen, 0421, OSLO



MOTTATT
18 FEB. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

N

17

NB! ALLE MÅL TAES OG KONTROLLERES PÅ STEDET!

BRANN- OG RØMNINGSTEKNISKE FORHOLD IKKE INNTEGNET

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

REV.	DATO	TITTEL	TEGN.	SIGN.	KONTR.	SIGN.
01	04.01.28	TRAPP, SVAL. MV.	KH		HEN	

PROSJEKT: SPORVEISGT. 35 GNR. 214 BNR. 351

TILBYGG TIL EKSISTERENDE BYGÅRD

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK — DATO:

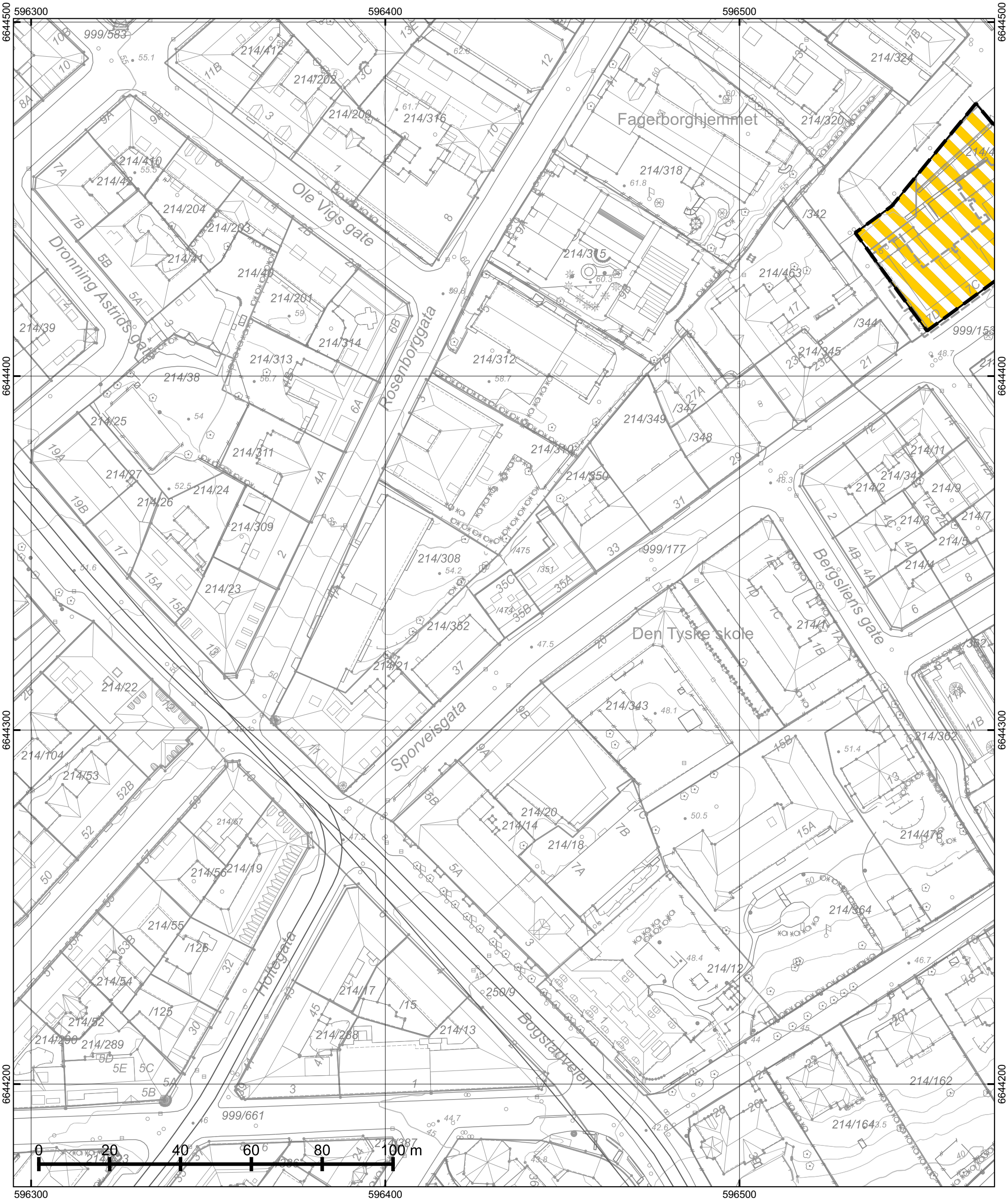
TEGN. TITTEL:	ANSV. TEGN.	LOY	SIGN.
TYPISK PLAN 3. - 5. ETASJE	ANSV. KONTR.	HEN	SIGN.
	TEGN. NR.: 005		MÅL: 1:100

TILTAKSHAVER: HVIDSTEN EIENDOM AS

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS
BISPEGT. 12
POSTBOKS 9208 - GRØNLAND
0134 OSLO NORGE
TLF. 23 00 21 40 FAX. 23 00 21 41



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

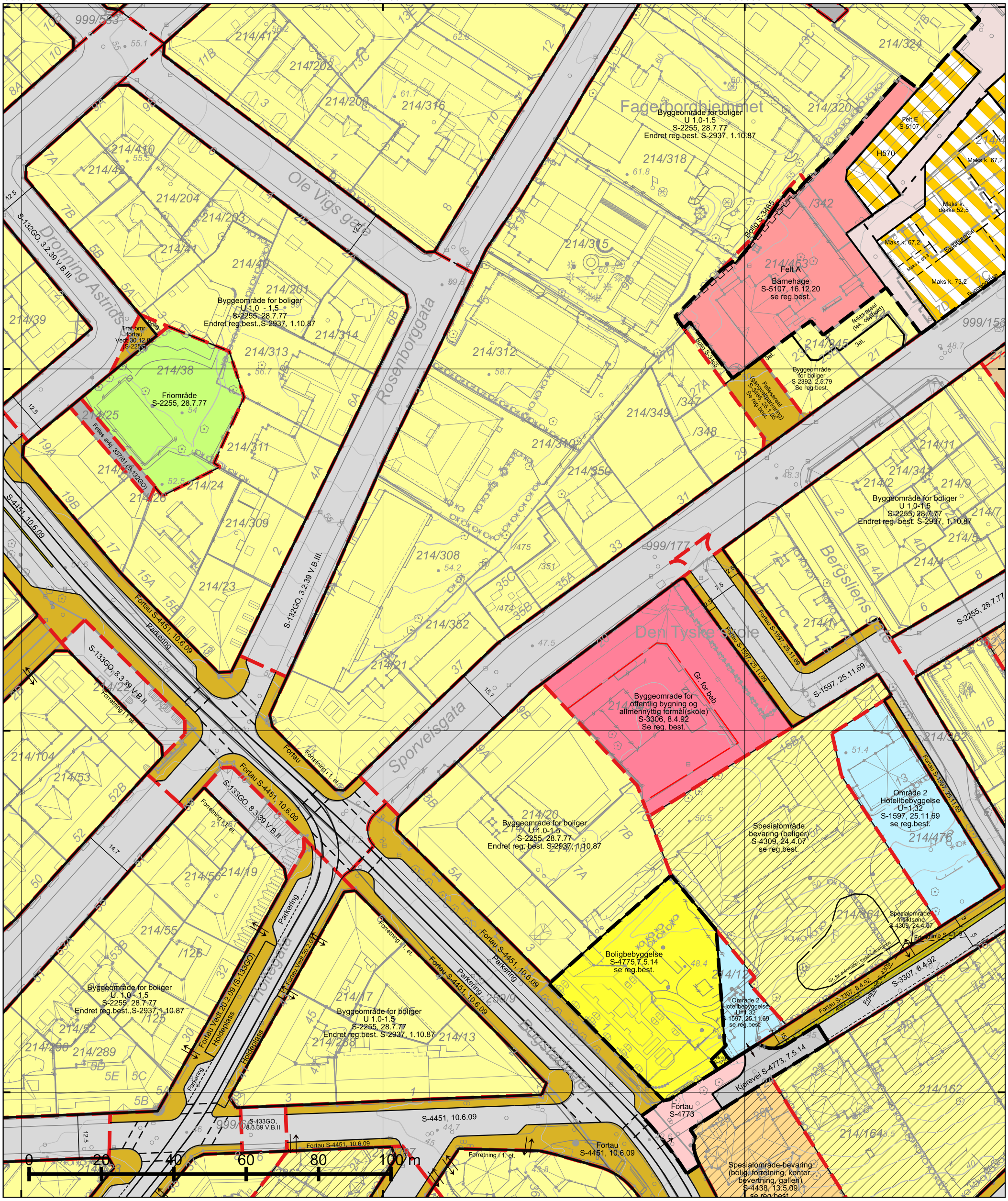
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 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: 157542/ 86532378
Adresse: Sporveisgata 35
Gnr/Bnr: 214/474
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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). 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: 157542/ 86532378

Adresse: Sporveisgata 35

Gnr/Bnr: 214/474

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

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

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

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

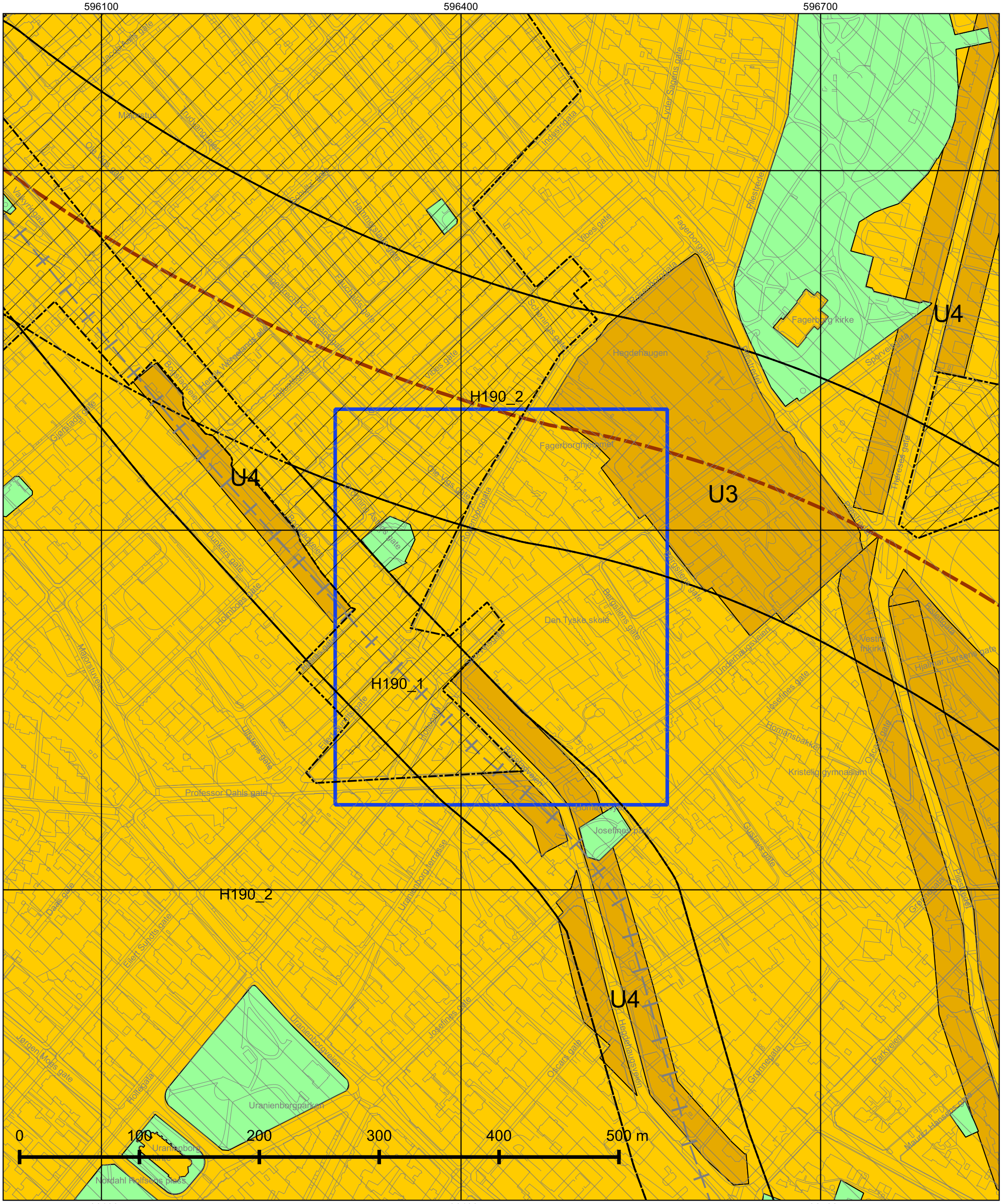
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering - utfartsparkering
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 935 - Regulert parkeringsfelt
- 936 - Regulert fotgjengerovergang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

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

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Frisiktlinje
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



596100 596400 596700

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157542/86532378
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Anette Borvik
SPORVEISGATA 35C

Dato: 08.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532378
9191176

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 474

Vi viser til bestilling av 20260507 for SPORVEISGATA 35C.

GNR. 214 BNR. 474

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.08.2004.

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

187 m²

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

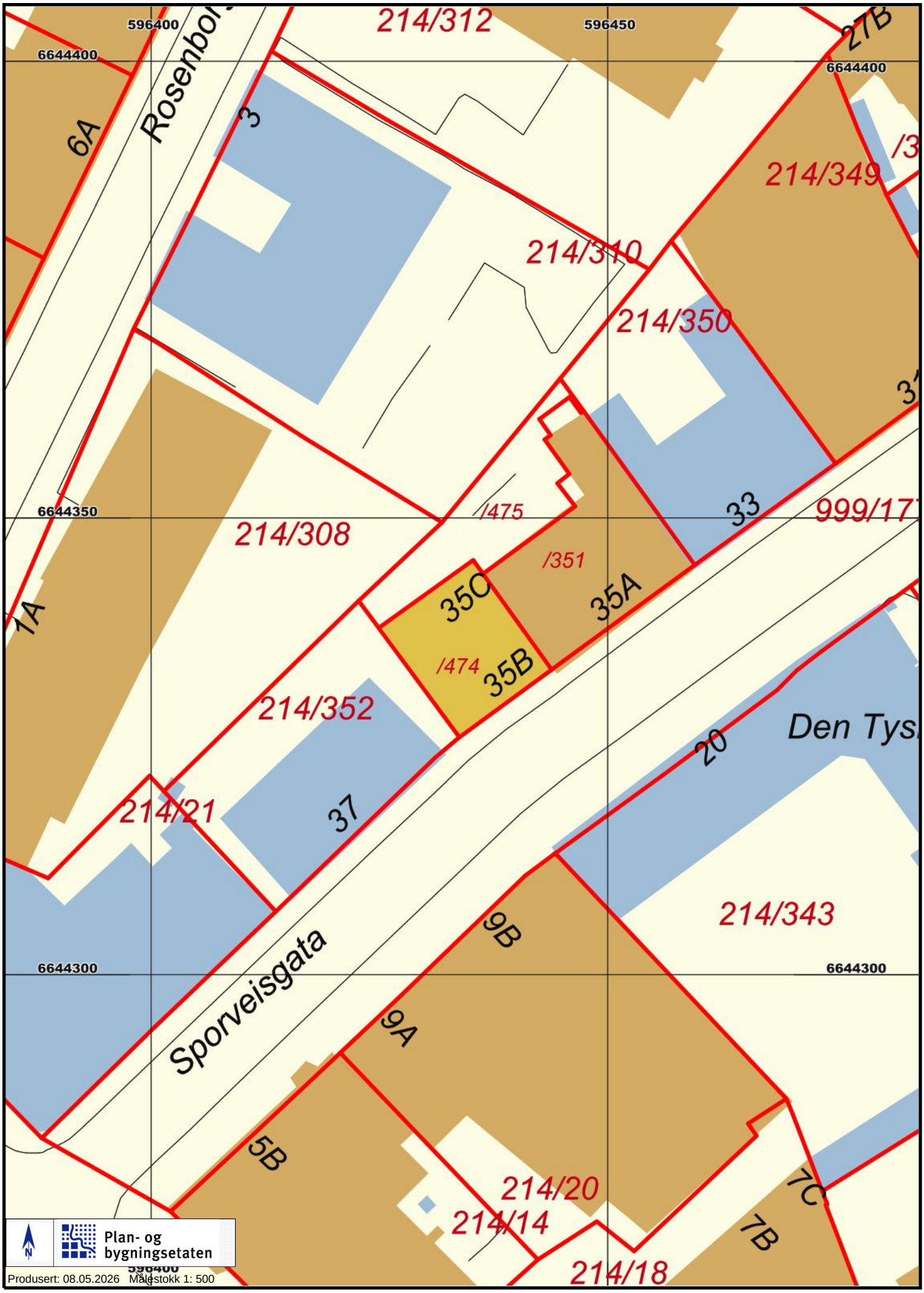
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


596400
596450
6644400
6644350
6644300
214/312
214/349
214/310
214/350
214/308
214/352
214/21
214/343
214/20
214/14
214/18
/475
/351
/474
35C
35A
35B
6A
3
1A
33
37
20
9B
9A
5B
7C
7B
27B
Rosenborg
Sporveisgata
Den Tys
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 08.05.2026 Målestokk 1: 500



Gjensidige

Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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