NORDVIK

Sporveisgata 8A

3 soverom | 106 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Sporveisgata 8A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
27	Nabolagsprofil
28	Vedlegg
52	Egenerklæringsskjema
59	Andre vedlegg
181	Kontaktinfo
184	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
187	Forbrukerinformasjon om budgivning
188	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.04.2026

Nøkkelinformasjon



Romslig 4-roms leilighet med moderniseringsbehov - To balkonger - Heis - Klausulert for blinde og synshemmede i 6 mnd

Prisantydning	**9 000 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**9 112 872,-**
Fellesgjeld	**103 086,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 098,-**
BRA-i	**106 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1972**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Sporveisgata 8A!

En romslig 4-roms med med moderniseringsbehov. Her har du muligheten til å skape din drømmebolig. Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, separat kjøkken, stue, bad, toalettrom og tre soverom. Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet mellom Majorstuen og Bislett i et populært og veletablert boligområde. Her bor du med kort vei til alt du trenger i hverdagen.

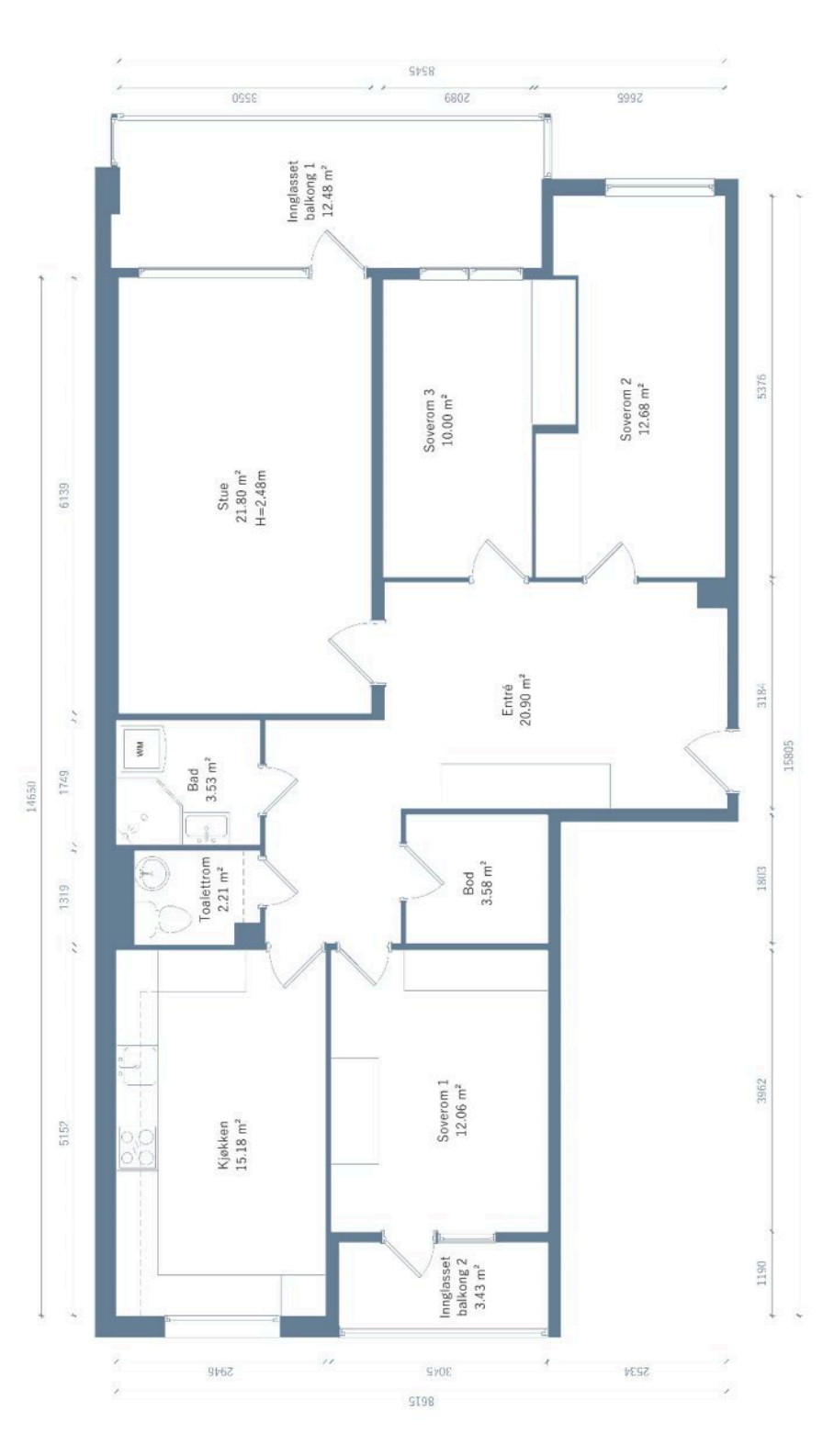
Det er en klausulert leilighet som ihht til vedtektene kun kan selges til blinde, synshemmede eller Norges Blindeforbund. Etter 6 mnd. på markedet kan leiligheten selges fritt.

Kort fortalt

- To innglassede balkonger!
- Fantastisk mulighet til å skape ditt drømmehjem
- Tre soverom
- Kjøkken fra 2017
- Heis
- Lave omkostninger
- Hyggelig bakgård med sittegruppe

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 106 kvm
Total BRA: 124 kvm


































BILTEMA

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0163/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Sporveisgata 8A, 0354 OSLO
Gnr 214, bnr 339 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 411 i Sporveisg 8 Borettslaget, org.nr. 953218941

Selgere
Bjørn Roger Trollnes
Ida-Martine Trollnes

Kjøpesum og omkostninger
9 000 000,- (Prisantydning)
103 086,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 103 086,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 112 872,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 122 372,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1972

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 106 kvm
BRA-e: 1 kvm
BRA-b: 17 kvm
Totalt BRA: 124 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 106 kvm.
BRA-b: 17 kvm. 2 innglassede balkonger
Total BRA: 123 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 1 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 1 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, innvendig bod, bad, toalettrom og tre soverom. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 1 kvm.

Standard
Entré:
Romslig entré med god plass til oppheng av klær og lagring i en praktisk skyvedørsgarderobe. Det er også rikelig med plass til ønsket møblement. Gangen gir enkel adkomst til alle boligens rom. I tilknytning til entréen finner du en innvendig bod med gode oppbevaringsmuligheter.

Stue:
Stuen har god plass til sofa og øvrig møblement. Det er også rom for et spisebord, perfekt for hyggelige måltider med venner og familie. Fra stuen er det utgang til en stor innglasset balkong på 12,48 kvm! Her er det god plass til

utemøbler, en perfekt forlengelse av stuearealet.

Separat kjøkken:
Kjøkkenet har en glatt, laminert innredning med lys under overskap og laminert benkeplate. Det er montert kum med ettgreps blandebatteri og kullfiltervifte over integrert koketopp og ovn. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøl, frys og oppvaskmaskin. Kjøkkenet ble renovert av Kjøkkenskredderen i 2017 og fremstår moderne og gjennomført, med klikkvinylgulv med varmefolie, tapetserte og malte vegger samt senket tak med innfelte spotter.

Tre soverom:
Leiligheten har tre romslige soverom hvorav to av de har god tilknytning til hverandre via gangen. På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord på hver side. Det er plass til skap eller kommode dersom man ønsker det. Fra hovedsoverommet er det utgang til en innglasset, nordvestvendt balkong på ca. 3,5 kvm.

Soverom 2 og 3 passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Her er det god plass til seng, skrivepult og skap.

Bad:
Badet har en eldre standard med malte flater og fliser, samt originalt sluk fra byggeår. Det er utstyrt med dusjkabinett, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin. Badet har mekanisk avtrekk.

Toalettrom:
Separat toalettrom med WC og servant med ettgreps blandebatteri. Rommet har mekanisk ventilasjon og tilluftsspalte under dør.

Overflater på gulv består av: Linoleumsfliser, parkett i to rom og laminat. Varmefolie på kjøkken.
Overflater på vegger består av: Malte flater/ malt strie og panel. Fliser på wc-rom.
Overflater i tak består av: Malte flater og takess.

Parkering
Borettslaget har gjesteparkering i bakgården. I tillegg er det fire parkeringsplasser til utleie i parkeringshuset i Underhaugsveien. Prisen på garasjeplass er per i dag (12.04.2026) er 1.500,-. Det er venteliste, og ansiennitet avgjør plasseringen på listen.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Det har vært noen oppgraderinger, men det skjedde i så fall mange år før vi kjøpte. Så vet ikke når noe har skjedd og av hvem. Det har imidlertid blitt tettet et hull i taket over dusjen etter oppussing av badet i leiligheten over oss. Montert ny vaskeservant og dusjkabinett i 2011.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny isolasjon og bytte av vinduer og verandadører i 2017 for hele blokka utført av Oslo entrepernørbedrifter AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte av strømmåler i 2017 utført av Eltel Networks AS. Fagerborg Elektro la opp stikkontakt på balkong i 2015/2016. Oppgradert sikringer i forbindelse med oppussing av kjøkken i 2017.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja.
- Når ble kontrollen utført? 14. november 2025.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørarbeid i hele blokka, men usikker på når det var da det ble utført før vi kjøpte i 2014.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Bytte av heis, oppussing av korridorer i fellesarealer og bytte av ytterdører til oppgangene for noen år siden hvis det er relevant.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja.
- Beskriv: Hull i taket i forbindelse med oppussing av bad i leiligheten over oss i 2021. Dette ble etter en tid tettet igjen av firmaet som pusset opp badet i leiligheten over oss.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Nei.
- Eventuell kommentar: Oversvømmelse i kjeller etter sprekk i kommunens kloakkrør. Kjenner ikke til at det har medført noen større skade.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Det ble sparklet små sprekker i betongveggen på et av soverommene for en del år tilbake.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja.
- Beskriv: Ikke i vår leilighet. Det var sprekk i kloakkstammen to etasjer under oss for to/tre år tilbake, men dette er nå rettet.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja.
- Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2014. Vet ikke når oppmålingen ble gjort.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Ja.
- Beskriv: Det bygges ny boligblokk på andre siden av Sporveisgata med ferdigstillelse i 2028.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
- Ja.
- Beskriv: Støy fra byggeplassen på andre siden av Sporveisgata.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Takstmann Murmester Trond Bratvold

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Grunn og fundamenter, generelt:
- Betong på antatt fast grunn.
- Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
- Fasaden er forblendet med teglstein og panel.

Takkonstruksjon:
- Bygningen har flatt tak tekket med takpapp/membran. Takkonstruksjonen er kun inspisert visuelt fra bakkeplan.

Trapper:
- Malt trappegang med betongtrapper til etasjene og korridorer.

Heis:
- Det er heis i blokken.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Vinduer:
- Vinduene synes å oppfylle tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Slitt dørkarm på yttersiden av balkongdøren fra stue.

Dører:
- TG 2 grunnet alder på entrédør. Døren har ikke samme isolasjonsevnen eller tettheten som nyere dører.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
- Stedvis noe flekker i tak ute på balkongen fra stue.

Overflater:
- Leiligheten har enkel standard med stedvis noe slitte overflater. Løse fliser på veggen på wc-rom. Vedlikehold må påregnes.

Innvendige dører:
- Stedvis noe slitte dører.

Garderobeskap:
- Noe slitte plassbygde skap.

Kjøkken (avtrekk):
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Vannledninger:
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Avløpsrør:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ventilasjon:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er ikke tilluftsventiler i form av spalteventiler i vinduer eller veggventiler i yttervegger. I praksis må vinduer eller dører åpnes for å sikre sirkulering av luft.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Bad:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner.
- Elektrisk gulvvarme på kjøkken.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 098,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader: 6 135,-
Avdrag IN-lån 555,-
Renter IN-lån 408,-

Punktet felleskostnader inkluderer: Forretningsførsel fra Oslo Boligforvaltning, kommunale avgifter og festeavgift, forsikring av fellesarealene, vedlikehold av borettslagets bygninger, vaktmestertjenester og renhold av

fellesarealer, bredbånd fra Nextgentel og oppvarming av fellesarealer og varmtvann.

I følge styreleder vil felleskostnadene antagligvis øke med ca 6% fra 01.01.2027 da det både er prisvekst og økning av kommunale avgifter.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm
- Eiendomsskatt

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 822 484,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 289 937,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget
- Borettslaget består av 62 andeler.
- NextGenTel leverer fiber til borettslaget. Telia leverer Kabel-TV.
- Borettslaget har vaktmestertjenester fra Bygårdsservice AS.
- Klubbrom til utleie for beboerne.

Forretningsfører
OBF

Forkjøpsrett
Borettslaget medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Leilighetene skal i henhold til vedtektenes § 2.1 selges til blinde/svaksynte eller Norges Blindeforbund. Ifølge samtale med styreleder vil det krav om dokumentasjon i form av en legeerklæring. De benytter verdens helseorganisasjon sin standard for definering av blind/svaksynt. Leilighetene annonseres på finn.no, til borettslagets andelseiere og på Oslo kommunes, Helse- og velferdsetatens internettsider. Det skal ikke tas imot bud fra andre enn blinde/svaksynte eller Norges Blindeforbund før det er gått et halvt år. Dersom det etter dette halve året ikke foreligger bud fra synshemmede søkere eller Norges Blindeforbund, kan styret godkjenne at den aktuelle leiligheten selges innenfor de rammer Oslo kommune godkjenner (jf. Brev av 13.06.05 fra Oslo kommune). Styret skal under alle omstendigheter godkjenne ny andelseier, og klausuleringen følger leiligheten ved neste salg.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 103 086,-pr. 25.03.2026

Lånenummer: 12133090957, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 25.03.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 126
Saldo per 25.03.2026: 3 676 302
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.08.2036)

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning.

Lånenummer: 12133090957, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 25.03.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 126
Saldo per 25.03.2026: 3 676 302
Andel av saldo: 94 176
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.08.2036)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 24 784,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste overskudd på kroner 83 210,-. I 2025 er det budsjettert med et overskudd på kroner 294 538,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

- Det er åpnet for individuell utskifting av inngangsdører, balkongdører og vinduer etter nærmere retningslinjer i

vedtektene § 4-5. Dette må imidlertid forhåndsgodkjennes av styret.

Dyrehold
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 82870010

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 941 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Borettslaget Sporveisgata 8 betaler en årlig festeavgift på kr 45 428. Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er à jour med betaling av festeavgiften per i dag. Festeavgiften ble sist regulert den 1. juli 2024. Neste regulering vil bli 1. juli 2034. Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften. Festekontrakten utløper 31. mars 2061. Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 1. april 2061 og vil gjelde til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36. Fester har rett til å få innløse tomten jf. tomtefestelovens § 32. Oslo kommune, som grunneier/bortfester, vil ikke benytte forkjøpsretten ved salg av andel nr. 411 i Sporveisgata 8 B på gnr./bnr. 214/339, denne gangen.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet mellom Majorstuen og Bislett i et populært og veletablert boligområde. Her bor du urbant med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Utenfor døren finner du alt av fasiliteter som kaféer, restauranter, dagligvareforretninger, offentlig kommunikasjon og grøntarealer.

I nærområdet har du et stort utvalg av dagligvarebutikker. Både Extra og Rema 1000 ligger begge kun 2 minutters gange fra leiligheten. For den handleglade er det kort avstand til Oslos desidert mest populære og eksklusive handlegate i Bogstadveien.
Hegdehaugsveien/Bogstadveien har gjennomgått en omfattende rehabilitering og området er ferdigstilt med økt trafikksikkerhet, bedre universell utforming, bedre fremkommelighet og tilgjengelighet, økt beplantning og oppvarmede fortau m.m. Det er også kun en kort tur til Slottsparken og videre Karl Johans gate med sine utallige butikker, restauranter og kaféer. Bislett og Thereses gate byr på blant annet Godt Brød Bisletthjørnet, Kaffebrenneriet, bakevarer, apotek, flere dagligvarebutikker, St. Lars, United Bakeries og Laundromat, samt andre koselige kaféer, butikker og restauranter. På Adamstuen finnes blant annet hyggelige kaféer, grønnsakhandel, Baker Hansen, Oslo Raw og to sushi-restauranter. Kun en liten spasertur til St. Hanshaugens nisjebutikker og kaféer som bl.a. Gutta på haugen, Pascal, Java og Smalhans.

God offentlig kommunikasjon med flere trikkeholdeplasser i umiddelbar nærhet som tar deg effektivt til sentrum, Oslo S, Ullevål Sykehus, Blindern og Oslo Met. På Bislett finnes bussholdeplass for 21-bussen som tar deg til Grunerløkka, Carl Berner, Solli Plass, Aker brygge/Tjuvholmen m.m..

Det er mulighet for å gå turer i flere parkområder. I Frognerparken finner du flotte skulpturer, frodig beplantning og grøntanlegg i særklasse. Stensparken ligger like i nærheten og er et fint samlingspunkt på sommerstid om du er glad i parklivet. Her er det uteservering, gressplener og lekeplasser for barn. Kort vei er det også til parken på St. Hanshaugen med fantastisk utsikt! Idioten park er kun et par minutters gange unna leiligheten og blir hyppig brukt av beboere i området under sommermånedene.

Det er et stort utvalg av treningsfasiliteter i nærområdet med bla. SATS Bislett, SATS Fagerborg, Bislet bad, Bislett stadion og FitnessXpress. Nærområdet byr også på fotballbane.

Det er mange barnehager i umiddelbar nærhet, Rosenborg Barnehage er feks 2 minutters gange unna leiligheten.

For studenter ligger OsloMET kun 10 minutters gange fra leiligheten, retning sentrum. Gangavstand i motsatt retning ligger Tannlegehøyskolen. Ellers er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen sporveisgata 8 - Sosialbygg - Ferdigattest - 1973.

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

bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er ingen avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til forretning/bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i nærområdet:

Pilestredet 75 A-B og Sporveisgata 3 - 7 - oppføring av boligblokk
Saksnummer: 202511638
Søknaden omfatter oppføring av boligblokk med 10 etasjer og to kjelleretasjer mellom Hegdehaugen, Fagerborg og Bislett, i bydel Frogner. Søknaden omfatter også etablering av uteoppholdsareal i tilknytning til bygningen.

Sporveisgata 8 B - åpning i bærevegg
Saksnummer: 202523138

Pilestredet 73 - nytt ventilasjonsaggregat og ventilasjonsrist i fasade
Saksnummer: 202512630

Bergsliens gate 1D - endring av bygg - innvendig - Brannskille i bygg
Saksnummer: 202601263

Bergsliens gate 1 D - bruksendring til tannlegekontor i 1. etasje
Saksnummer: 202514191

Bergsliens gate 1D - gjenoppbygging av brannskille i bygg
Saksnummer: 202602481

Sporveisgata 6A - ombygging av leilighet - H0202
Saksnummer: 202505894

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/214/339:
14.11.1972 - Dokumentnr: 517698 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 100
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
1.PRIOR

18.12.1998 - Dokumentnr: 74997 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:285
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:354
Rett til bruk av uteareal
Rett til anlegg og vedlikehold av tekniske ledninger
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktør
for Bolig- og eiendomsetaten.

12.04.1887 - Dokumentnr: 900257 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om byggeforbud på deler av eiendommen
Bestemmelse om veg

28.09.1893 - Dokumentnr: 900349 - Bestemmelse om veg

01.02.1906 - Dokumentnr: 900382 - Bestemmelse om bebyggelse

21.11.1907 - Dokumentnr: 900294 - Bestemmelse om bebyggelse
ang vinduer

21.11.1907 - Dokumentnr: 900295 - Bestemmelse om bebyggelse

15.03.1924 - Dokumentnr: 993456 - Best om garasje/parkering
ang kontorer

20.01.1955 - Dokumentnr: 300644 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

25.01.1968 - Dokumentnr: 501523 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

21.03.1972 - Dokumentnr: 504206 - Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1972 - Dokumentnr: 517698 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 100
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
1.PRIOR

20.10.1874 - Dokumentnr: 900178 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

05.11.1970 - Dokumentnr: 517714 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:214 Bnr:285
OPPRETTELSE - FRADELT FRA GAMLE SPORVEISGT 8

15.12.1999 - Dokumentnr: 73729 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:354 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:354 Snr:2
Bruksrett til uteareal.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/direktør
for Bolig-og eiendomsetaten.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2005 - Dokumentnr: 69053 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:8
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

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

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder

salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

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

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

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

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

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

Storebrand og få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum - estimert til kr. 86 030,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 382,-
Utlegg boligstyling / veiledning kr. 2 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 6 800,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 189 487,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 15. april 2026

Megler
Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

Megler 2
Ludvik Mikkelborg Jensen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97678851

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Sporveisgata 8A

Nabolaget Hegdehaugen - vurdert av 154 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	6 min 0.5 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	12 min 1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	16 min 1.3 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Heltberg Bislett	5 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	5 min 0.4 km

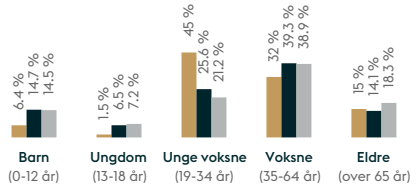
Offentlig transport

Bislett Linje 17, 18	3 min 0.2 km
Bislett i Thereses gate Linje 19N	3 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 1.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.5 km

Barnehager

Rosenborg barnehage (2-6 år) 25 barn	2 min 0.2 km
Treklang Montessoribarnehage (... 34 barn	4 min 0.3 km
Langaard barnehage (1-5 år) 48 barn	5 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

Sport

Den tysk-norske	3 min
Nye Bislett stadion, innendørs...	4 min
SATS Fagerborg	2 min
Fresh Fitness Majorstuen	4 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Leilighet i blokk

Sporveisgata 8 A, 0354 OSLO

OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 339

Andelsnummer 411

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 27.03.2026 **Rapportdato:** 14.04.2026 **Oppdragsnr.:** 18476-26162 **Eiendomsverdi ref nr:** IH1685

Foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Didrik Gundersen

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

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig



Trond Bratvold
Uavhengig Takstingeniør
trond@takstpartner.no
414 40 341

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av andels nr: 411 i borettslaget.

Leiligheten har enkel standard. Normalt vedlikehold må påregnes. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

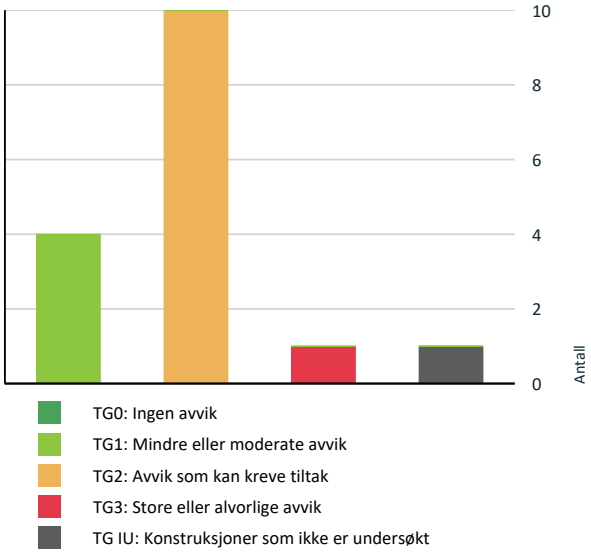
Lovlighet Gå til side

Leilighet i blokk

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

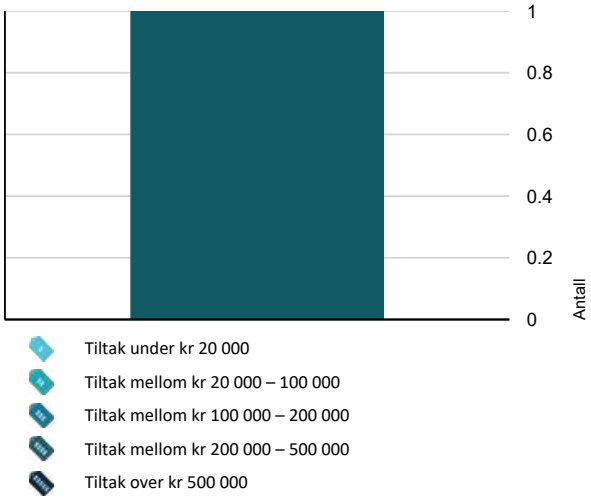
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 4 Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 4 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Garderobeskap** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 4 Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1972

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

Modernisering	2025 - Maling av lister og dører utført privat 2018 - Maling av to barnerom og legging av laminatgulv utført privat 2018 - Senkning av tak med innfelte spotter, maling av vegger og legging av klikkvinylgulv utført privat 2018 - Montering av garderobeskap i gangen utført av Garderobemannen. 2017 - Helrenovering av kjøkken utført av Kjøkkenskredderen. Nytt klikkvinylgulv med varmefolie under, tapetserte og malte vegger, senkning av tak med innfelte spotter og ny kjøkkeninnredning med innebygde hvitevarer Før 2017 - Bytte av varmeovn på toalett og lagt opp stikkontakter på balkong utført av Fagerborg installasjon

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk: Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (f.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Betong på antatt fast grunn.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Fasaden er forblendet med teglstein og panel.

Takkonstruksjon:
Bygningen har flatt tak tekket med takpapp/membran. Takkonstruksjonen er kun inspisert visuelt fra bakkeplan.

Trapper:
Malt trappegang med betongtrapper til etasjene og korridorer.

Heis:
Det er heis i blokken.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trerammer med eldre 2-lags energiglass og 2-lags energiglass fra 2016. Ingen tydelig datomerking på glasset av eldre dato. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette sannsynligvis er lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vinduene synes å oppfylle tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Slitt dørkarm på yttersiden av balkongdøren fra stue.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer med høy alder har høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

For å lukke avviket må vinduer vedlikeholdes/byttes.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Brannklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 grunnet alder på entrédør. Døren har ikke samme isolasjonsevnen eller tettheten som nyere dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang til innglasset balkong fra ett soverom. Balkongen er på 3,43 m².
Utgang til innglasset balkong fra stue. Balkongen er på 12,48 m².

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis noe flekker i tak ute på balkongen fra stue.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak:
Lokale utbedringer.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater på gulv består av: Linoleumsfliser, parkett og laminat.
Varmefolie på kjøkken.
Overflater på vegger består av: Malte flater/ malt strie og panel. Fliser på wc-rom.
Overflater i tak består av: Malte flater og takess.
Downlights med dimmer i entré og på kjøkken.
Takhøyde i stue på 2,48 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Leiligheten har enkel standard med stedvis noe slitte overflater. Løse fliser på veggen på wc-rom.
Vedlikehold må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.
Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.
Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.

Tilstandsrapport





Gulv kjøkken



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 10 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 6 mm på soverom gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, laminerte innerdører.
Normal funksjon på dørene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis noe slitte dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokalt vedlikehold må påregnes.

TG 2 Garderobeskap

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe i entré og på to soverom.
Plassbygget skap på ett soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitte plassbygde skap.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokale utbedringer/ utskiftninger.

TG 1 Varme, generelt

Beskrivelse

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre bad med malte flater og fliser. Originalt sluk fra byggeår.

Innredning og garnityr på bad fremstår med: dusjkabinett, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk. Det er ikke deksel på hullet i veggen. Det er tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Badet begynner å oppnå en viss alder og gjenværende levetid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport






4 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner som flislagt wc-rom.
Det er ikke boret utenfor våtsone til dusj da resultatet her kan virke villedende.

KJØKKEN

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Glatt, laminert kjøkkeninnredning, lys under overskap, laminert benkeplate, kum med ettgreps blandebatteri, kullfiltervifte over integrert koketopp/ ovn, integrert kjøl, integrert frys og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt på kjøkken. Det er montert og waterguard.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Tg 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kullfiltervifte over integrert koketopp. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen forventes å fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Uvisst om tiltak lar seg utføre.

Konsekvens: Selv om kullfilteret absorberer lukt, er det mindre effektivt til å fjerne alle typer stekeos-partikler sammenlignet med en ventilator med utblåsing.



SPESIALROM

4 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

WC - rom med WC og servant med ettgreps blandebatteri.
Mekanisk ventilasjon i rommet og tilluftsspalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.

Kjøkken:
PEX vannrør i underskap på kjøkken.

Forkrommede vannrør på vegger.

Fordelerskap på wc-rom.
Kursoversikt i skap.
Stoppekraner i skap. Disse fungerte ved testing.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Tilstandsrapport

- Manglende avrenning fra fordelerskap (rør-i-rør-skap) er en installasjonsfeil som bryter med kravene til vannskade sikkerhet i rør-i-rør-systemer. Fordelerskap skal fungere som en vanntett samlingsenhet, hvor en eventuell lekkasje skal dreneres trygt til et rom med sluk. Det er avrenning fra skapet men det ble ikke funnet utgangen fra dette røret. Dette kan resultere i at vann renner inn i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje.
-Dersom dette ikke blir gjort kan lekkasjevann renne ut i underskap på kjøkken.









TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er felles avløpsrør i borettslaget.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Skjulte avløpsrør i leiligheten. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.
Forventet levetid på soilrør er 30-60 år.
Forventet levetid på plastrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Konsekvens: Eldre soilrør (støpejern) som er over 30–50 år gamle er utsatt for korrosjon, rust og innvendige belegg, noe som kan føre til vannskader.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon ved å åpne vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er

ikke foretatt tallfestede målinger.

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

Det er ikke tilluftsventiler i form av spalteventiler i vinduer eller veggventiler i yttervegger. I praksis må vinduer eller dører åpnes for å sikre sirkulering av luft.

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



Kjøkken

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i trappeoppgang. Sikringsskap med automatsikringer.
Ifølge selger er det gjort kontroll av anlegget de siste fem år. Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på dette.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

   Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

   Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

   Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Tilstandsrapport

Ja Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har fremvist samsvarserklæringer på det elektriske arbeidet i sin eiertid. Da det ikke er framvist samsvarserklæring på alt av det elektriske blir det anbefalt en kontroll på anlegget. Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.





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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS står for helse, miljø og sikkerhet, og er et samlebegrep for alle lover og regler som handler om helse, miljø og sikkerhet.

Brannvarsler i tak.
Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.
Ukjent alder på brannslukningsutstyr, trykkmåler på grønn, men dette betyr ikke alene at brannslukningsutstyr er godkjent.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

-Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med " moderat til lav" aktsomhetsgrad. Det er ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etasje og høyere dersom ikke spesielle forhold tilsier dette. Eksempler på spesielle forhold er at blokken ligger i et særlig radonutsatt område eller at andre leiligheter i blokken har målt høye radonnivåer. http://geo.ngu.no/kart/radon/

-Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

- Det anbefales alltid å foreta en radonmåling for å tallfeste dette slik at tiltak kan lukkes i rapporten.

Tilstandsrapport





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

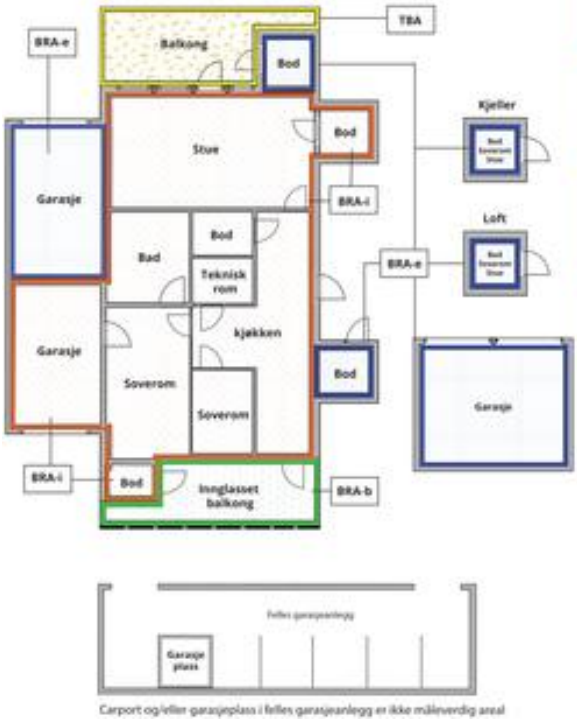
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i blokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4 Etasje	106		17	123	
Kjeller		1		1	
SUM	**106**	**1**	**17**		
SUM BRA	**124**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4 Etasje	Entré, bod, toalettrom, bad, 3 soverom, kjøkken, stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Befaring/skanningen er utført av Takstingeniør Trond Bratvold.
Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i takstrapporten.

Metode:
Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.
Metoden fanger opp skjevheter, vegger ute av vinkel og gir det beste grunnlaget for utregning av arealer ved skråtak.
Råfilen er behandlet i Revit av Bo3d`s kvalifiserte team som har spesialisert seg på NS3940 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Denne boligen er digitalt 3D skannet og målsatt med høy nøyaktighet. Ønsker du digital tilgang til en fil for interiørplanlegging / interiørarkitekt, ta kontakt.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Stuen og ett soverom har utgang til innglasset balkong. Andel yttervegg mellom balkong og tilstøtende rom er medtatt i bruksarealet (BRA-b).
Innglassede balkonger generelt er å betrakte som S-rom. Innglassingen kan være i form av enkle glass, isolerglass, glass med smale luftåpninger mellom glassene, eller skyvbare glassfelt som kan åpnes/lukkes.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 1,40 m².
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Bjørn Roger Trollnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	339		0	2940.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Sporveisgata 8 A

Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Borettslaget Sporveisgaten 8

Kommentar

Bortfestet av Oslo kommune. Interessenter anbefales og gjøre seg kjent med festeavtalen og de juridiske forhold rundt dette, dette gjelder særlig de juridiske forhold vedrørende regulering av festeavgiften og festers muligheter for innløsning av avtalen.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET SPORVEISGATEN 8	953218941		OBF, Tlf: 22 12 23 40	Trollnes Bjørn Roger, Trollnes Ida -Martine

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

411

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget sentralt på Majorstuen/Bislett med kort vei til Bogstadveien med alle fasiliteter - restauranter, kaféer, rikt utvalg av forretninger og servicetilbud. Meget gode kollektivmuligheter med både trikk og buss i umiddelbar nærhet.
Gangavstand til parker og grøntområder - herunder Frognerparken og Stensparken. Ca. 10 minutters gange til Karl Johan.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Borettslagsleilighet beliggende i 4. etg. bestående av entré, bad, wc-rom, bod, 3 soverom, kjøkken og stue.

Utgang til innglasset balkong fra ett soverom og fra stue.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt på befaringsdagen.	Ikke gjennomgått		Nei
Kundeskjema fra takstmann		Fra selger på e-post	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Skjøte		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bjørn Roger Trollnes	9578-5990-4-2760412	2026-04-15 14:04:39
Ida-Martine Trollsnes	9578-5999-4-1339018	2026-04-15 14:08:38

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
15. apr. 2026

Oppdragsnummer
5-0163/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sporveisgata 8A, 0354 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Bjørn Roger Trollnes, Ida-Martine Trollnes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2014

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 82870010
Forsikret i: Gjensidige forsikring ASA

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Det har vært noen oppgraderinger, men det skjedde i så fall mange år før vi kjøpte i 2014. Så vet ikke når noe har skjedd og av hvem. Det har imidlertid blitt tettet et hull i taket over dusjen etter oppussing av badet i leiligheten over oss. Montert ny vaskeservant og dusjkabinett i 2011.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny isolasjon og bytte av vinduer og verandadører i 2016 for hele blokka utført av Oslo entrepernørbedrifter AS.

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte av strømmåler i 2017 utført av Eltel Networks AS. Fagerborg Elektro la opp stikkontakt på balkong i 2015/2016. Oppgradert sikringer i forbindelse med oppussing av kjøkken i 2017.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 14. november 2025.

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørarbeid i hele blokka, men usikker på når det var da det ble utført før vi kjøpte i 2014.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte av heis, oppussing av korridorer i fellesarealer og bytte av blokkas ytterdører til oppgangene i 2017.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Hull i taket i forbindelse med oppussing av bad i leiligheten over oss i 2021. Dette ble etter en tid tettet igjen av firmaet som pusset opp badet i leiligheten over oss.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Oversvømmelse i kjeller etter sprekk i kommunens kloakkrør. Kjenner ikke til at det har medført noen større skade.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ikke i vår leilighet. Det var sprekk i kloakkstammen to etasjer under oss for to/tre år tilbake, men dette er nå rettet.

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport fra 2026.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det bygges ny boligblokk på andre siden av Sporveisgata med ferdigstillelse i 2028.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Støy fra byggeplassen på andre siden av Sporveisgata.

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Moderat husleieøkning grunnet prisstigning sommeren 2026.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0163/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Ida-Martine Trollsnes	**2026-04-15**	**Bjørn Roger Trollnes**	**2026-04-15**

Identifikasjon

Ida-Martine Trollsnes

Identifikasjon

Bjørn Roger Trollnes

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



Adresse	
Sporveisgata 8A, 0354 OSLO	
Dato for energimerking **10.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-279490**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80689632**
Gårdsnummer **214**	Bruksnummer **339**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0405**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **124,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **106,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
187,53 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
187,53 kWh/m²	**19 878 kWh**

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET SPORVEISGATEN 8 etter
lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

Godkjent av generalforsamlingen 9. mai 2006
§ 2-1- endret av generalforsamlingen 10. mai 2016 mangler godkjenning fra oslo kommune pr 10.05.2017
Sist endret av generalforsamlingen 9. mai 2017
Sist endret av generalforsamlingen 09.06.20.
Sist endret av generalforsamlingen 14.05.25

§ 1 Innledende bestemmelser § 1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslaget Sporveisgaten 8 er et andelslag med adresse i Oslo kommune.

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

§ 1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

§ 1.3 Diskriminering

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

§ 2 Andeler, andelseiere og eierskifte

§ 2.1 Andeler

Borettslaget består av 62 andeler, pålydende NOK 100,- per andel. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, bortsett fra Borettslaget selv. Norges Blindeforbund kan eie en andel (jf. § 4-3 i borettslagsloven).

Flere personer kan eie en andel sammen dersom en av personene tilfredsstiller § 2.1 tredje avsnitt. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

Dersom ikke annet følger av dette avsnittet kan kun synshemmede som er godkjent av Borettslagets styre opptas som andelseiere. Ikke-synshemmede kan kun opptas som andelseiere dersom styret godkjenner overføring av bruk for boligen, jf Borettslagsloven § 5-6, til en person som er synshemmet. Med synshemmet menes den som har så nedsatt synsevne at det er umulig eller vanskelig å lese vanlig skrift og/eller orientere seg ved synets hjelp, eller som har tilsvarende problemer i den daglige livsførsel.

Vedtektenes § 2.1 avsnitt 3 kan ikke endres uten Oslo kommunes samtykke. Ved andelseiers død kan imidlertid gjenlevende ektefelle/samboer overta og beholde andelen så lenge vedkommende ønsker. Barn av andelseier, som bor i leiligheten ved andelseiers død, kan disponere leiligheten i inntil 2 år.

Ingen kan eie mer enn en andel i Borettslaget med unntak av Borettslaget selv. Andre enn ektefeller og personer som i minst to år naturlig har utgjort en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger sammen eller dødsboet arvet andel, kan Borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til blind/svaksynt person som styret godkjenner.

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene.

§ 2.2 Eierskifte
Leilighetene skal i henhold til vedtektenes § 2.1 selges til blinde/svaksynte eller Norges Blindeforbund. Leilighetene annonseres på finn.no, til borettslagets andelseiere og på Oslo kommunes, Helse- og velferdsetatens internettsider. Det skal ikke tas imot bud fra andre enn blinde/svaksynte eller Norges Blindeforbund før det er gått et halvt år. Dersom det etter dette halve året ikke foreligger bud fra synshemmede søkere eller Norges Blindeforbund, kan styret godkjenne at den aktuelle leiligheten selges innenfor de rammer Oslo kommune godkjenner (jf. Brev av 13.06.05 fra Oslo kommune). Styret skal under alle omstendigheter godkjenne ny andelseier, og klausuleringen følger leiligheten ved neste salg.

Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet fram til erververen senest tjue

dager etter at søknad kom fram til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen. Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader fram til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

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

§ 2.3 Forkjøpsrett
Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende

– innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
– innen fem dager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Styret skal sørge for at andelseierne varsles med oppslag på tavlene og elektronisk til de som ønsker det, om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Styret setter en frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager.

Laget skal så skriftlig framsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som framgår av forrige ledd.

Laget setter som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til laget, eventuelt stillet en selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

Laget og eller forretningsfører kan kreve et gebyr tilsvarende fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake.

Laget setter som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren betaler et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret.

§ 3 Bruk av andelen § 3.1 Andelseiers rett til bruk
Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

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

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til, gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier. Jf. § 2-1.

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det. Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet fram til laget, er brukeren å anse som godkjent.

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

§ 4 Bruksrett og vedlikehold § 4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig. Med godkjenning fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.

§ 4.2 Andelseiers vedlikeholdsplikt

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.5 Individuell utskifting av inngangs- og balkongdører og vinduer
Andelseierne kan gis rett til individuell utskifting av inngangsdører, balkongdører og vinduer utenom de utskiftninger som er underlagt lagets vedlikeholdsplikt etter punkt 4.3 eller som gjøres etter vedtak fra generalforsamlingen etter punkt 4.4. Individuell utskifting kan for eksempel innebære å skifte til inngangsdør tilpasset behov for handikappede, skifte til skyvedør til balkong eller skifte til vindu med ønsket funksjon.

Individuell utskifting av inngangsdør, balkongdør eller vindu gjøres for andelseierens regning. Slike utskiftninger kan kun foretas etter styrets forutgående godkjenning av arbeid, kvalitet og utseende på dør/ vindu. Dersom vinduer, inngangsdør eller balkongdør er skiftet ut av andelseier i tråd med denne bestemmelsen, skal laget stå for fremtidig utvendig

vedlikehold og utskifting som ledd i nødvendig vedlikehold etter punkt 4.4 eller etter vedtak fra generalforsamling etter punkt 4.5.

§ 4.6 Universell utforming
Ved innkjøp av nye varer eller tjenester som skal benyttes av andelseierne, skal det vurderes hvilke produkt som er mest tilgjengelig for andelseierne. Universell utforming og brukervennlighet bør være viktige faktorer når borettslaget kjøper nye varer eller tjenester fra våre leverandører. Lovpålagte minimumskrav for universell utforming skal følges, leverandøren bør dokumentere tilgjengelighet enten via tilgjengelighetserklæringer eller testing med brukere med funksjonsnedsettelser.

§ 5 Felleskostnader § 5.1 Defininsjon-inndriving-fordeling

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

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et Á kontobeløp fastsatt av styret. Endring av Á kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds skriftlig varsel.

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

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

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

§ 6 Generalforsamling § 6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst 10% av andelseierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

§ 6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

§ 6.4 Habilitet

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

§ 6.5 Innkalling til generalforsamling

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

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen. Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

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

§ 6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

§ 6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

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

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

§ 6.8 Styremedlemmer
Borettslaget skal ha et styre bestående av tre til fem medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Styre- og varamedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer og varamedlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen. Styrets medlemmer og varamedlemmer velges særskilt, men slik at halvparten av dem velges hvert år. Ved valg skal alle voteringer være hemmelige. Når bare én kandidat er foreslått, voteres det ikke.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7 Diverse § 7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel
Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

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

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

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

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET SPORVEISGATEN 8

godkjent av styret 14. november 2006

1. BRUK AV LEILIGHETEN

1.1 GENERELT

Leiligheten skal brukes til beboelse, og må ikke brukes slik at andre sjeneres.

1.2 STØY

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det sjenerer naboene.

Bruk av musikkinstrumenter eller annen høylydt underholdning er ikke tillatt før kl. 07.00 og etter kl. 23.00. Skal høyttalere brukes før og etter disse klokkeslett, må de dempes slik at de overhodet ikke sjenerer naboleilighetene.

Musikkøving tillates ikke før kl. 08.00 og etter kl. 20.00

For musikkundervisning i leiligheten som kan medføre sjenanse for andre beboere, må det på forhånd innhentes særskilt tillatelse fra styret.

1.3 Det er ikke tillatt å banke eller bruke drill, slagbor o.l. før kl. 07.00 og etter kl. 22.00 på hverdager, lørdag før kl. 08.00 og etter kl. 17.00. Søndager og andre helligdager er det ikke tillatt å banke eller bore.

1.4 VASKER OG SLUK

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Skyll vasker og sluk en gang i mellom med et middel som løser opp fett og belegg og hindrer tilstopping.

Til wc må bare brukes toalettpapir, uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet.

1.5 FROSTSKADER

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i rørene ikke fryser.

Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming e.l. er leilighetseieren ansvarlig for.

1.6 LEKKASJER OG STOPPEKRANER

Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, må skadene begrenses ved å surre et håndkle e.l. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekran til vannet i leiligheten er.

1.7 ELEKTRISKE ANLEGG

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

1.8 FELLESANTENNEANLEGGET

Fellesantenneanlegget skal benyttes i henhold til instruks fra antenneselskapet.

a) Kun apparatkabler godkjent av installatøren skal anvendes mellom antennekontakt og radio-TV-apparat. Dette er en forutsetning for at anlegget skal virke tilfredsstillende.
b) Apparatene må ikke jordes til rør, etc., men kun tilkobles antenneanlegget forskriftsmessig.
c) Inngrep i antennekontakten eller det faste ledningsopplegget er ikke tillatt.
d) Det er ikke tillatt å sette opp private radio/tv-antenner verken på tak eller balkong.

1.9 LUFTING

Lufting av leiligheten må bare skje gjennom vinduer eller egne balkongdører. Det er forbudt å lufte gjennom døren til korridoren.

1.10 TØRKING, LUFTING, RISTING AV TØY

Risting og lufting av tøy og sengeklær må ikke foregå fra vinduer eller balkonger, kun på anvist plass.

1.11 RØYKVARSLERE OG BRANNSLUKNINGSUTSTYR
Den enkelte leilighetseier er ansvarlig for installasjon av forskriftsmessig røykvarsler, og nødvendig vedlikehold av disse.

1.12 GRILLING
Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkong. Dog tillates grilling med gass-/elektrisk grill. På plenen kan det benyttes kullgrill, dersom dette skjer i så stor avstand fra blokken at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

2. ENSARTET FASADE
Balkongvegger og rekkverk må kun males i godkjent farge. Flaggstenger o.l. kan bare settes opp etter tillatelse fra styret.

3. BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG

3.1 TRAPPEOPPGANGER OG KORRIDORER
Sykler, kjelker, ski, barnevogner o.l. må ikke settes i trappeoppgangene eller korridorene, men i fellesrommet i kjelleren eller i egen bod.

Kjellerkorridorene skal ikke brukes til lagring, heller ikke fellesrom som ikke er disponert til lagringsformål.

3.2 BRUK AV ÅPEN FLAMME
Bruk av åpen flamme i boder og kjeller er ikke tillatt.

3.3 BARNS LEK
Trappeoppganger, korridorer, fellesrom og rom for tekniske anlegg må ikke brukes av barn til lek. Påse at barn ikke skriver på veggene, bruker kniv eller på annen måte gjør skade på hus eller anlegg.

3.4 AVFALL, TILSMUSSING
Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper e.l. på eiendommens fellesarealer.

3.5 RENGJØRING ETTER TILSMUSSING
Ved tilsmussing i korridorer, trappeoppganger, kjeller og ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

Rengjøring av egen inngangsdør med dørkarm mot korridor er den enkelte leilighetseiers oppgave.

4. DØRER

4.1 LÅSING AV DØRER
Ytterdørene, korridordørene, og alle dører i kjeller skal holdes låst. Ingen uvedkommende må slippes inn.

4.2 ELEKTRISKE TAVLER
Dører til de elektriske tavlene med sikringer skal alltid holdes låst.

4.3 MELDING AV DEFEKTE LÅSER
Dersom dører ikke går i lås, må beskjed gis til portner eller styret.

5. BRUK AV FELLESAREAL UTVENDIG

5.1 Vegetasjon og beplantningen må vernes, og brukes med omhu.

5.2 LUFTING AV HUNDER
Lufting av hunder skal skje i luftegården. Grøntanlegget skal ikke benyttes som luftegård for hunder. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område.

5.3 BANKESTATIV
Bankestativet må ikke brukes på søn- og helligdager.

6. ANSVARSFORHOLD
Leilighetseieren er ansvarlig for eventuelle skader på boligselskapets eiendom, som er forårsaket ved uforsiktighet av ham selv eller den/de han har gitt adgang til eiendommen.

7. VENTILASJONSANLEGG
Bygningens ventilasjonsanlegg må ikke forstyrres ved at utsugningsventilene tettes igjen, at kjøkkenventilator koples direkte til ventiler eller kanaler, eller på noen annen måte. Slike forstyrrelser kan gi matlukt i naboleilighetene eller forstyrre ventilasjonen der.

8. LAGRING I FELLESROM
Alt som er lagret i fellesrommene (inkl. sykler) skal merkes med navn og leilighetsnr. Gjenstander som ikke er merket, har styret rett til å gi til loppemarked eller kaste.

9. SØPPELSJAKTER

Kun ordinært husholdningsavfall må legges i søppelsjakten, og dette må være godt innpakket. Alt søppel som skal kastes må være sammenpresset til et minimum. Glass og metall skal ikke kastes i sjakten. Det henvises til anviste containere i området.

Papir kastes i papircontainere utenfor porten. Pappesker må presses sammen til et minimum, eventuelt kappes opp i mindre biter.

Avfall som ikke kan kastes i søppelsjakten må leilighetseieren selv sørge for å få borttransportert.

10. VASKERIET

Les bruksanvisningen for den maskin du ønsker å benytte før maskinen settes i gang. Om maskinen ikke virker, gi beskjed til portner eller styret.

Etter bruk rengjøres maskinens såpekopper og maskinen forøvrig, samt lofilteret i tørketrommel.
Lås døren etter deg!

Vasketider
Vanlige hverdager (mandag – fredag) kan vaskeriet benyttes fra kl. 07.00 til kl. 23.00.
Lørdager og andre dager før helligdager fra kl. 07.00 – 21.00.
Søndager og andre helligdager er det ikke tillatt å benytte vaskeriet.

Boligopplysninger:

Borettslaget Sporveisgaten 8		**Vår ref.:**	126/411	**Fødselsdato eier:**	28.03.1982
SPORVEISGATA 8		**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	12.04.1989
0354 OSLO		**Eiere:**	Bjørn Roger Trollnes, Ida Martine Trollnes		
Organisasjonsnr:	953 218 941	**Andelsnr:**	00411		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 098**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	6 135
	Avdrag IN-lån	555
	Renter IN-lån	408

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	103 086	Gjeld siste årsoppg.:	115 010
Klient ajourf. lån:	4 338 015,50	Klient gj. s. årsoppg.:	4 549 612

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12133090957, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 25.03.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 126

Saldo per 25.03.2026: 3 676 302

Andel av saldo: 94 176

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.08.2036)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Stian Snoen
Adresse:	Sporveisgata 8
Postnr/-sted:	0354 OSLO
E-post:	sporveisgata8@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 25.03.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	115 010	Andre inntekter:	1 708
Annen formue:	24 784	Utgifter:	5 586		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	22 500
Andelsnr:	00411	Partialobligasjonsnr:	00411

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1972
Gårds/bruksnr:	214/339
Bygningstype:	Uspesifisert
Feste/eiet tomt:	Festet
Årlig festeavgift:	45 428,00
Avg. reguleres:	<ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	82870010

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1972	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0405

Boligopplysninger:

Borettslaget Sporveisgaten 8	**Vår ref.:**	126/411	**Fødselsdato eier:**	28.03.1982
SPORVEISGATA 8	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	12.04.1989
0354 OSLO	**Eiere:**	Bjørn Roger Trollnes, Ida Martine Trollnes		

Organisasjonsnr: 953 218 941

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	5		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	5		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	126-007	P-rom	106
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

GENERELL INFORMASJON
Borettslaget er klausulert for blinde og synshemmede. Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)
NB! Les borettslagets vedtekter nøye. Det gjøres ekstra oppmerksom på at endring av vedtektene i 2016 er bekreftet ikke godkjent av Oslo kommune. Denne endringen må også formelt gjennomføres i vedtektene, men det betyr at bestemmelsen om salg til seende som skal bruksoverlate til blind/svaksynt, ikke er gyldig. Leiligheten SKAL altså forsøkes solgt til blind/svaksynt i inntil 6 mnd før den kan selges til seende, uten unntak.
Festekontrakt til 2061.

Heis (vedlikehold Kone AS).

Oppgitte BOA er gulvareal fra gammel måling og målemetoden formodes å ligge nærmest dagens boarealbegrep.

Borettslaget er ikke tilsluttet sikringsfond.

BRUKSOVERLATING
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

VEDLIKEHOLD
Det er åpnet for individuell utskifting av inngangsdører, balkongdører og vinduer etter nærmere retningslinjer i vedtektene § 4-5. Dette må imidlertid forhåndsgodkjennes av styret.
Det vises for øvrig til årsmeldingen for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

KABEL TV OG BREDBÅND
Fra GF 25: Laget vedtok kollektiv avtale for internett,
og at den enkelte andelseier tegner eget abo. for Kabel-TV.

NextGenTel leverer fiber til borettslaget. Telia leverer Kabel-TV.

MEGLERINFORMASJON
Alle brev som sendes fra eiendomsmegler og som skal til styret, bes sendes i word-format. Dette gjelder i hovedsak eierskiftemelding og avklaring av forkjøpsrett. Det skyldes at styret kan konvertere word-filer til blindeskrift.

VAKTMESTER
Borettslaget mottar vaktmestertjenester (samt trappevask i A-oppgangen)
fra Bygårdsservice AS.

PARKERING
Borettslaget Sporveisgaten 8 har fire parkeringsplasser i parkeringshuset i Underhaugsveien. Disse leies ut via Borettslaget. Kontakt styret ved interesse.

IN-LÅN
Borettslaget Sporveisgaten 8 har individuell nedbetalingsmulighet på lån 12133090957.
For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning. ¿
Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

Beregnet eiendomsskatt for 2022 er kr 617,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2025 er kr453,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2023 er kr 1904,-

Boligopplysninger:

Borettslaget Sporveisgaten 8	**Vår ref.:**	126/411	**Fødselsdato eier:**	28.03.1982
SPORVEISGATA 8	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	12.04.1989
0354 OSLO	**Eiere:**	Bjørn Roger Trollnes, Ida Martine Trollnes		

Organisasjonsnr: 953 218 941

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Beregnet Eiendomskatt for 2024 er kr 468,-

Annen informasjon:

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Borettslaget Sporveisgaten 8
Postboks 4301 Nydalen
0402 Oslo

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato: 13.04.2023
	23/12236	Anita Bliksvær	

Varsel om regulering av festeavgift for boligtomt

Saken gjelder festeforhold mellom Borettslaget Sporveisgata 8 og Oslo kommune
Vi varsler med dette om at festeavgiften for gnr./bnr. 214/339 vil bli oppregulert med virkning fra 1. juli 2024.

Grunnlag for beregning av ny festeavgift
I henhold til tomtefestelovens § 15 kan festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen fra Statistisk sentralbyrå. Festeavgiften ble sist regulert den 1. juli 2014.

Hva blir ny festeavgift?
Ny årlig festeavgift fra 1. juli 2024 ser foreløpig ut til å bli ca. kr 44 000. Endringen i konsumprisindeksen per 1. juli 2014 - 1. juli 2024 vil imidlertid ikke være kjent før 10. august 2024. Den nøyaktige fastsatte avgiften vil deretter bli meddelt dere per brev.

Ta kontakt ved spørsmål
Ta gjerne kontakt med oss, på e-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no eller på telefon: 21 80 21 80, hvis noe er uklart.

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:



Innkalling til generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Generalforsamling 2025 i borettslaget Sporveisgaten 8

Når og hvor?

Onsdag 14. mai 2025
Fra 17.00 til 20.30
Avholdes i Kantinen til Norges Blindeforbund
Sporveisgata 10, 1. underetasje

Ved spørsmål av praktisk art kan du ta kontakt med styret. Enten på e-post.
Sporveisgata8@gmail.com
Styreleder Stian Snoen kan nås på mobil
+47 996 46 918

Innkalling

Styret i borettslaget Sporveisgaten 8 innkaller med dette til ordinær generalforsamling for 2025. generalforsamlingen finner sted i kantinen til Norges blindeforbund, Sporveisgata 10 den 14. mai 2025 fra klokken 17.00 til klokken 20.30. det vil bli foretatt enkel servering av pizza og brus under generalforsamlingen.

Møterett til generalforsamlingen

Alle som eier en andel kan møte på generalforsamlingen, i tillegg kan man ha med seg en rådgiver hvis man skulle trenge dette.

Fullmakt

Ved avstemning på generalforsamlingen har hver andel en stemme. Hvis man ikke kan møte på generalforsamlingen kan man gi en annen person fullmakt. Denne fullmakten skal være skriftlig, det skal beskrives hvem som gir bort fullmakten og hvem som mottar fullmakten og at den gjelder for generalforsamlingen 2025. det er kun lov å motta en fullmakt, styret kan være behjelplige hvis man lurer på kravene til fullmakt eller hvordan man gjennomfører dette i praksis.

Sakspapirer til generalforsamlingen 2025

Innholdsfortegnelse

Generalforsamling 2025 i borettslaget Sporveisgaten 8 1

Innkalling 1

Møterett til generalforsamlingen 1

Fullmakt 1

Sakspapirer til generalforsamlingen 2025 2

Sak 1 Åpning ved leder Stian Snoen 5

Sak 2 konstituering av møtet 5

Sak 2a godkjenning av innkalling til møtet 5
Vedtak i sak 2a godkjenning av innkalling 5

Sak 2b Navneopprop 5
Vedtak i sak 2b navneopprop 5

Sak 2c Dirigent 6
Vedtak i sak 2c dirigent 6

Sak 2d referent 6
Vedtak i sak 2d referent 6

Sak 2e opptelling av stemmer 6
Vedtak i sak 2e opptelling av stemmer 6

Sak 2f protokollunderskrivere 6
Vedtak i sak 2f protokollunderskrivere 6

Sak 3 årsmelding for 2024 6
Styrets innstilling 6
Vedtak i sak 3 årsmelding for 2024 6

Sak 4 regnskap og revisjonsberetning for 2024 7

Sak 4a regnskap og revisjonsberetning for 2024 7
Styrets innstilling 7
Vedtak i sak 4a regnskap for 2024 7

Sak 4b revisjonsberetning for 2024 7
Styrets innstilling 7
Vedtak i sak 4b revisjonsberetning for 2024 7

Sak 5 budsjett for 2025 7

Sak 5a økning av felleskostnader 7
Styrets innstilling 8
Vedtak i sak 5a økning av felleskostnader 8

Sak 5b styrehonorar 8
Styrets innstilling 8
Vedtak i sak 5b styrehonorar 8
Styrets innstilling for sak 5 budsjett for 2025 8
Vedtak i sak 5 budsjett 8

Sak 6 innsendte saker fra andelseiere *8*

Sak 6a endring av vedtektenes §2.2 fra 6 til 3 måneder, innsendt av Antonio Joachim, Jørgen Hirsch og Christian Elvebakk. *8*
Bakgrunn for saken 9
Forslagsstillers innstilling 9
Styrets innstilling 10
Vedtak i sak 6a endring av klausul fra 6 til 3 måneder 10

Sak 6b kameraovervåkning av port mot Sporveisgata, innsendt av Antonio Joachim og Christian Elvebakk *10*
Bakgrunn for saken 11
Forslagsstillers innstilling 11
Styrets innstilling 11
Vedtak i sak 6b kameraovervåkning 11

Sak 6c forslag om å etablere callinganlegg med video, innsendt av Antonio Joachim *11*
Forslagsstillers innstilling 11
Styrets innstilling 11
Vedtak i sak 6c callinganlegg 12

Sak 6d forslag om å etablere flere parkeringsplasser i bakgården *12*
Forslagsstillers innstilling 12
Styrets innstilling 12
Vedtak i sak 6d parkeringsplasser 12

Sak 6e forslag om å bygge flere boder i kjelleren, innsendt av Christian Elvebakk *12*
Forslagsstillers innstilling 12
Styrets innstilling 12
Vedtak i sak 6e boder 12

Sak 6f sak om at styreleder skal være synshemmet, innsendt av Eirik Skåden *12*
Forslagsstillers innstilling 12
Styrets innstilling 13
Vedtak i sak 6f 13

Sak 6g forslag om å selge leiligheter 20% under markedspris, innsendt av Eirik Skåden *13*
Forslagsstillers innstilling 13
Styrets innstilling 14
Vedtak i sak 6g 14

Sak 6h informasjon til meglere ved salg, innsendt av Eirik Skåden *14*
Forslagsstillers innstilling 14
Styrets innstilling 14
Vedtak i sak 7h informasjon til megler 15

sak 6i krav til universell utforming ved innkjøp, innsendt av Eirik Skåden *15*
forslagsstillers innstilling 15
styrets innstilling 15
Vedtak i sak 6i universell utforming 15

Sak 7 saker fra styret *16*

Sak 7a Kabel-TV og internett *16*
Bakgrunn for saken 16
Styrets innstilling 16
Vedtak i sak 7a Kabel-TV og internett 16

Sak 7b videre arbeid med innvendig issolering *16*
Bakgrunn for saken 16
Styrets innstilling 16
Vedtak i sak 7b innvendig issolasjon 17

Sak 8 valg *17*
Innledning 17
Sak 8a valg av styreleder for 2 år *17*
Bakgrunn 17
Valgkomiteens innstilling til styreleder 17
Vedtak om ny styreleder 17
Sak 8b valg av styremedlem *18*
Bakgrunn 18
Valgkomiteens innstilling 18
Vedtak i sak om styremedlem 18
Sak 8c valg av 1. varamedlem *18*
Bakgrunn 18
Valgkomiteens innstilling 18
Vedtak av 1. varamedlem 18
Sak 8d valg av 2. varamedlem *18*
Bakgrunn 18
Valgkomiteens innstilling 18
Vedtak om 2. varamedlem 18
Sak 8e valgkomite *19*
Bakgrunn 19
Valgkomiteens innstilling til valgkomite 19
Vedtak om valgkomite 19
Sak 8f valg av revisor *19*
Bakgrunn 19
Innstilling fra valgkomiteen 19
Vedtak om valg av revisor 19
Sak 9 avslutning *19*

Vedlegg til sakspapirene 19

Vedlegg 1 årsmelding for 2024 ..... *19*
Årsmelding 2024 for Borettslaget Sporveisgaten 8 ..... *20*
Tillitsvalgte 20
Helse, miljø og sikkerhet 20
Forretnings- og regnskapsførsel 20
Generelle opplysninger om Borettslaget Sporveisgaten 8 21
Generalforsamling 2024 21
Oppfølging av saker fra generalforsamling 2024 21
Informasjon 21
Vaktmester- og renholdstjeneste 22
Bredbånd, kabel-tv 22
Utleie av klubbrom 22
Dugnad og sosialt samvær 22
Borettslaget innvendig 22
Borettslagets uteområder 22
Isolering 23
Brannsikringsutstyr 23
HMS - internkontroll 24
Forsikring 24
Overdragelser i 2024 24
Rehabilitering og større vedlikehold 24
Styrets arbeid i 2024 25
Dødsfall i 2024 25

Økonomi ... 25
Vedlegg 2 regnskap for 2024 ... *26*
Forenklet oversikt over regnskap 2024 ... 26
oversikt over inntekter i 2024 ... 27
oversikt over kostnader i 2024 ... 27
hovedpunkter fra balanseoversikten per 31.12.2025 ... 27
Vedlegg 3 revisjonsberetning for 2024 ... *28*
Vedlegg 4 budsjett for 2025 ... *28*
Forenklet oversikt over budsjett 2025 ... 28
oversikt over budsjeterte inntekter i 2025 ... 28
oversikt over budsjeterte kostnader i 2025 ... 28
Vedlegg 5 ulike tilbud på Kabel-TV og internett ... *29*
Tilbud 1 fra Telenor ... 29
Tilbud 2 fra Nextgentel/Riks-TV ... 29
Tilbud 3 fra Telia ... 29

Sak 1 Åpning ved leder Stian Snoen

Leder Stian Snoen vil åpne generalforsamlingen 2025.

Sak 2 konstituering av møtet

En generalforsamling har en del krav knyttet til lover og regler, gjennom konstituering av møtet sikrer man at det blir gjennomført på en bra måte.

Sak 2a godkjenning av innkalling til møtet

Styret innstiller på at møteinnkallingen godkjennes. Alle andelseiere har fått skriftlig varsel minimum 20 eller senest 8 dager før generalforsamlingen. I et rundskriv i februar ble det informert om tidspunkt for generalforsamlingen og at fristen for å sende inn saker var 01.04.2025.

Vedtak i sak 2a godkjenning av innkalling

Sak 2b Navneopprop

For å få en oversikt over antall andeler som har møtt opp på generalforsamlingen vil det bli foretatt et navneopprop. Dette foregår ved at det blir lest opp leilighetsnummer da dette er en god metode som styret har hatt god erfaring med tidligere. Hvis du av ulike årsaker må forlate generalforsamlingen før den er ferdig må du gi beskjed til dirigenten av generalforsamlingen.

Vedtak i sak 2b navneopprop

Sak 2c Dirigent

Styret innstiller med dette Bjørn Roger Trollnes som dirigent for generalforsamlingen 2025.

Vedtak i sak 2c dirigent

Sak 2d referent

Styret innstiller Simen Bondevik som referent for generalforsamlingen 2025.

Vedtak i sak 2d referent

Sak 2e opptelling av stemmer

Styret ber generalforsamlingen om å komme med forslag til personer som skal telle opp stemmer ved avstemninger underveis i generalforsamlingen.

Vedtak i sak 2e opptelling av stemmer

Sak 2f protokollunderskrivere

For å sikre at man har dokumentert generalforsamlingen korrekt, skal protokollen underskrives av 2 personer i tillegg til dirigent. Styret ber med dette at generalforsamlingen foreslår to protokollunderskrivere.

Vedtak i sak 2f protokollunderskrivere

Sak 3 årsmelding for 2024

Årsmeldingen følger som vedlegg 1 til sakspapirene. På generalforsamlingen vil årsmeldingen bli gjennomgått ved opplesing av overskrifter, det vil bli anledning til å kunne stille spørsmål om årsmeldingen underveis i presentasjonen.

Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen om å godkjenne årsmeldingen for 2024.

Vedtak i sak 3 årsmelding for 2024

Sak 4 regnskap og revisjonsberetning for 2024

Sak 4a regnskap og revisjonsberetning for 2024

Som vedlegg 2 til sakspapirene vil man finne en oppsummering av regnskapet for 2024. forvalter fra Oslo boligforvaltning vil være til stede for å svare på eventuelle spørsmål ved regnskapet.

Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen om å godkjenne regnskapet for 2024. det regnskapsmessige overskuddet føres til lagets egenkapital.

Borettslaget har fått mindre disponible midler i 2024, dette ble diskutert på den ekstraordinære generalforsamlingen hvor det ble enighet om å benytte oppsparte midler for utvendig issolasjon.

Vedtak i sak 4a regnskap for 2024

Sak 4b revisjonsberetning for 2024

Som vedlegg 3 til sakspapirene vil dere finne revisjonsberetningen for 2024.

Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen om å ta revisjonsberetningen for 2024 til orientering.

Vedtak i sak 4b revisjonsberetning for 2024

Sak 5 budsjett for 2025

Som vedlegg 4 til sakspapirene foreligger det en forenklet fremstilling av budsjettet for 2025. både styreleder og forvalter vil svare utfyllende på spørsmål fra generalforsamlingen om budsjettet for 2025.

Sak 5a økning av felleskostnader

Det foreslås med dette å øke felleskostnadene med 2% fra 01.07.2025. dette utgjør mellom 50 og 150 kroner per måned avhengig av størrelse på leiligheten. Disse 2%

tilsvarer også endring i prisvekst siden generalforsamlingen i 2024 og frem til generalforsamlingen 2025.

Styrets innstilling

Vedtak i sak 5a økning av felleskostnader

Sak 5b styrehonorar

Det er generalforsamlingen 2025 som bestemmer størrelsen av styrehonoraret for perioden fra generalforsamlingen 2024 til generalforsamlingen 2025. styret foreslår å øke styrehonoraret fra 130 000 i 2024 til 145 000 i 2025. denne økningen på 15 000 tilsvarer konsumprisindeksen da styrehonoraret ikke er økt siden 2020.

Styrets innstilling

Bli enig på styremøte 22.april om dette

Vedtak i sak 5b styrehonorar

Styrets innstilling for sak 5 budsjett for 2025

Styret foreslår at generalforsamlingen, med de vedtak som er gjort i sak 5a og 5b godkjenner budsjettet for 2025

Vedtak i sak 5 budsjett

Sak 6 innsendte saker fra andelseiere

Ved utløp av fristen for innsendte saker den 01.04.2025 var det totalt kommet inn 9 innsendte saker til generalforsamlingen fra andelseiere. Styret har diskutert sakene med vår forvalter og har kommet frem til en innstilling i alle innsendte saker. Sakene blir innledet av andelseieren som har sendt inn saken eller en annen person som andelseieren utpeker til å presentere saken sin.

Sak 6a endring av vedtektenes §2.2 fra 6 til 3 måneder, innsendt av Antonio Joachim, Jørgen Hirsch og Christian Elvebakk.

Bakgrunn for saken

Borettslaget Sporveisgaten 8 er et borettslag med forkjøpsrett for blinde og svaksynte. Bakgrunnen for dette ligger i at borettslaget og Norges blindeforbund fikk tomten fra Oslo kommune da den gamle sporveishallen ble revet på 1960-tallet. Borettslaget stod ferdig i 1970 og de aller første flyttet inn i 1972. på starten av 2000-tallet stod det mange leiligheter tomme da det kun var anledning til å selge til blind/svaksynt. I brev av 13.06.2004 gir Oslo kommune borettslaget anledning til å kunne selge til person som ikke er blind/svaksynt hvis det har gått mer enn et halvt år. Det har vært diskusjoner og avstemninger på generalforsamlinger om hvor lang klausulen skal være i den senere tid, sist gang det var avstemning om klausulen var i 2023, da ble det først stemt over om saken skulle behandles og det fikk ikke flertall på generalforsamlingen 2023.

Etter at forslagsstillerne sendte inn saken har styret sett på antall leiligheter som har blitt solgt til synshemmede. Hvis man ser på alle salg fra 2017 og til i dag kan man se at ca 60% av leilighetene går til synshemmede mens 40% går til personer som har kjøpt etter at det har gått 6 måneder. En annen observasjon er at det er de største leilighetene som blir solgt til personer som ikke er synshemmet. Disse tallene er bassert på styrets observasjoner av salg siden 2017.

Forslagsstillers innstilling

Vi ønsker med dette å sende inn forslag om å justere klausulen som gir blinde og svaksynte fortrinnsrett ved kjøp av leiligheter i borettslaget fra dagens 6 måneder til 3 måneder. Fortrinnsretten er et viktig og riktig prinsipp, men vi mener at den nåværende varigheten kan ha utilsiktede negative konsikvenser for selgere og fellesskapet som helhet. Derfor foreslår vi følgende justering av fortrinnsretten fra 6 til 3 måneder.

Vår begrunnelse for denne justeringen er som følgende.

1. mer tilpasset boligmarkedet, 6 måneder er lenge i et marked som beveger seg raskt, 3 måneder gir fortsatt rom for vurdering uten å bremse prosessen unødvendig.
2. redusert økonomisk risiko, lang ventetid kan føre til at selgere mister gunstige salgsvinduer og får lavere salgspris
3. høyere boligverdi, flere kjøpere på et tidligere tidspunkt kan gi høyere interesse og salgspris, noe som påvirker taksten man får og lånemuligheter beboere har dersom man ønsker å låne opp for bedre økonomi, reforhandle boliglånet eller få avdragsfrihet på boliglånet.
4. større rettferdighet for selgere, ikke alle har like god tid, de som må selge raskt på grunn av forhold som helse, samliv eller økonomi blir i dag urimelig begrenset.
5. ubenyttet ordning, vi er usikre på hvor ofte fortrinnsretten blir benyttet og ber derfor styret om å dele statistikk eller erfaringstall. Dette kan være nyttig for å vurdere hvor stor praktisk verdi dagens regel faktisk har.

Vi håper at generalforsamlingen ser forslaget som et konstruktivt bidrag til å balansere hensynet til inkludering med behovet for fleksibilitet, forutsigbarhet og økonomi.

Styrets innstilling

Styret har diskutert saken med vår forvalter og kommet frem til følgende innstilling, hvis generalforsamlingen gjennomfører en vedtektsendring foreslår styret følgende endring av vedtektenes §2.2.

Flere andelseiere har gått sammen om å fremme et forslag om endring av vedtektenes §2.2 om hvor lang tid det kan gå før en leilighet kan selges på det åpne markedet. Det foreslås av andelseierne av leilighet 307, 501 og 506 at vedtektene endres fra «leilighetene skal i henhold til vedtektenes §2.1 selges til blinde/svaksynte eller Norges Blindeforbund. Leilighetene annonseres på Finn.no, til borettslagets andelseiere og på Oslo kommunes helse og velferdsetatens internettsider. Det skal ikke tas imot bud fra andre enn blinde/svaksynte eller Norges Blindeforbund før det er gått et halvt år. Dersom det etter dette halve året ikke foreligger bud fra synshemmede søkere eller Norges Blindeforbund kan styret godkjenne at den aktuelle leiligheten selges innenfor rammer Oslo kommune godkjenner jfr brev av 13.06.2005 fra Oslo kommune. Styret skal under alle omstendigheter godkjenne ny andelseier og klausuleringen følger leiligheten ved neste salg.» de tre andelseierne foreslår at vedtektenes §2.2 endres fra halvt år til tre måneder. Forslaget til ny vedtekt §2.2 lyder da slik.
«leilighetene skal i henhold til vedtektenes §2.1 selges til blinde/svaksynte eller Norges Blindeforbund. Leilighetene annonseres på Finn.no og til borettslagets andelseiere. Det skal ikke tas imot bud fra andre enn blinde/svaksynte eller Norges Blindeforbund før det har gått tre måneder. Dersom det etter tre måneder ikke foreligger bud fra synshemmede eller Norges Blindeforbund kan styret godkjenne at den aktuelle leiligheten selges til person som ikke er synshemmet. Styret skal under alle omstendigheter godkjenne ny andelseier og klausuleringen følger leiligheten ved neste salg.

Styret vil informere generalforsamlingen om at dette er en vedtektsendring som krever 2/3 av de avgitte stemmene. Blanke stemmer vil ikke telle ved en avstemning med henvisning til Burettslagslova §7-11-3 om at blanke stemmer ikke teller ved avstemning i borettslag.

Hvis generalforsamlingen bestemmer at vedtektene skal endres, må dette bli juridisk vurdert før man endrer vedtektene grunnet tidligere diskusjoner med Oslo kommune. Styret får i ansvar å gjennomføre dette sammen med Oslo Boligforvaltning AS hvis generalforsamlingen, med 2/3 flertall vedtar å endre vedtektenes §2.2.

Vedtak i sak 6a endring av klausul fra 6 til 3 måneder

Sak 6b kameraovervåkning av port mot Sporveisgata, innsendt av Antonio Joachim og Christian Elvebakk

Bakgrunn for saken

Borettslaget har i den senere tid diskutert muligheten for kameraovervåkning av porten mot Sporveisgata. Noe av formålet her er å øke tryggheten til andelseiere og kunne dokumentere mulig skadeverk på porten mot Sporveisgata. Denne saken ble sist diskutert på generalforsamlingen i 2024, hvor saken fikk flertall, men ikke 2/3 flertall ved avstemning.

Forslagsstillers innstilling

Styret har oversatt forslagsstillers innstilling fra engelsk til norsk. Forslagsstiller ønsker at det etableres kameraovervåkning av kjøreport mot Sporveisgata.

Styrets innstilling

Innenfor datatilsynets bestemmelser vil borettslaget instalere kameraovervåkning av fellesarealer, fellesarealet som skal kameroverv̊akes er garasjeporten mot sporveisgata. Hvis mer område skal kameraovervåkes, for eksempel kamerasystem tilknyttet ringeklokker eller annet fellesareale må dette vedtas av generalforsamling med 2/3 flertall.

Styret vil informere generalforsamlingen om at dette er en vedtektsendring som krever 2/3 av de avgitte stemmene. Blanke stemmer vil ikke telle ved en avstemning med henvisning til Burettslagslova §7-11-3 om at blanke stemmer ikke teller ved avstemning i borettslag.

Vedtak i sak 6b kameraovervåkning

Sak 6c forslag om å etablere callinganlegg med video, innsendt av Antonio Joachim

Forslagsstillers innstilling

Forslaget er oversatt fra engelsk til norsk av styret, forslagsstiller ønsker å oppgraddere dagens system med funksjonalitet for videoanrop når noen ringer på døren utenfra.

Styrets innstilling

Styret har gjort noe kartlegging av dagens marked for callinganlegg, det har vist seg meget vanskelig å ivareta kravene til brukervennlighet på den ene siden og videoanrop på den annen side. Styret ber generalforsamlingen om å vottere over hvorvidt styret skal gå videre i sin undersøkelse av muligheter for et nytt callinganlegg.

Vedtak i sak 6c callinganlegg

Sak 6d forslag om å etablere flere parkeringsplasser i bakgården

Forslagsstillers innstilling

Styret har oversatt forslagsstillers spørsmål fra engelsk til norsk. Forslagstiller spør om det er mulighet til å etablere flere parkeringsplasser i bakgården for gjesteparkering.

Styrets innstilling

Styret vil gjennomføre en vurdering av om det er praktisk mulig å etablere flere gjesteplasser. Det må også diskuteres med Oslo boligbygg KF som eier noe av grunnen i bakgården om hvordan dette kan gjennomføres i praksis.

Vedtak i sak 6d parkeringsplasser

Sak 6e forslag om å bygge flere boder i kjelleren, innsendt av Christian Elvebakk

Forslagsstillers innstilling

Forslagsstiller spør om borettslaget skal bygge ut flere boder i kjelleren, som kan leies ut til andelseiere, da jeg har fått kjennskap til at det kan være en del ledig plass i kjelleren.

Styrets innstilling

Borettslaget har en del plass, hvor vi kan bygge kjellerboder som kan leies av andelseierne. Styret vil kommme tilbake til andelseierne når de vet mer om størrelse på bod, pris og plassering.

Vedtak i sak 6e boder

Sak 6f sak om at styreleder skal være synshemmet, innsendt av Eirik Skåden

Forslagsstillers innstilling

Foreslått endring til §6.8 styremedlemer
Forslagsstiller foreslår følgende tillegg til dagens paragraf 6.8. styreleder skal være en synshemmet person, styrets sammensetning skal reflektere andelen synshemmede i borettslaget.

Forslagsstillers forslag til ny §6.8 styremedlemer
Borettslaget skal ha et styre bestående av tre til fem medlemer, det kan velges inntil to varamedlemer. Styret og varamedlemene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styreleder skal være en synshemmet person, styrets sammensetning skal reflektere andelen synshemmede i borettslaget. Styrets medlemer og varamedlemer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene og tjenestegjør to år om gangen. Styrets medlemer og varamedlemer velges særskilt, men slik at halvparten av dem velges hvert år. Ved valg skal alle votteringer være hemmelige, når bare en kandidat er foreslått votteres det ikke.

Siden borettslaget ble opprettet har det vært sedvane at styreleder er en synshemmet person. Dette vedtektsforslaget formaliserer denne praksisen.

Styrets innstilling

Styret mener at borettslagsloven ikke åpner for at man kan vedtektsfeste slikt krav om personlige forhold hos det enkelte styremedlem, styret foreslår at det skal stå en setning i borettslagets vedtekter at det er et ønske at styreleder er synshemmet.

styret foreslår følgende ordlyd for §6.8 styremedlem
Borettslaget skal ha et styre bestående av tre til fem medlemer, det kan velges inntil to varamedlemer. Styret og varamedlemene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styreleder bør være en synshemmet person og styrets sammensetning bør reflektere andelen synshemmede i borettslaget. Styrets medlemer og varamedlemer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene og tjenestegjør to år om gangen. Styrets medlemer og varamedlemer velges særskilt, men slik at halvparten av dem velges hvert år. Ved valg skal alle votteringer være hemmelige, når bare en kandidat er foreslått votteres det ikke.

Styret gjør oppmerksom på at dette er en vedtektsendring som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer vil ikke telle i henhold til Burettslagslova §7-11-3.

Vedtak i sak 6f

Sak 6g forslag om å selge leiligheter 20% under markedspris, innsendt av Eirik Skåden

Forslagsstillers innstilling

Det ønskes at generalforsamlingen undersøker om det å sette leiligheten 20% under markedspris er ulovlig.

Klausuldebatten er svært opprivende og påvirker det psykososiale miljøet i borettslaget. Klausulen gjør det enklere for synshemmede å kunne kjøpe seg et hjem, dette var og er helt avgjørende for både meg og flere, det er derfor viktig for oss at klausulen står. De som har kjøpt her som nå ønsker å selge for markedspris har nok trolig også kjøpt her under markedspris. Det bør da heller ikke forventes å kunne selge til markedspris når en heller ikke har kjøpt til markedspris. Plasseringen til Sporveisgata 8 ligger nære Norges Blindeforbund og er en god og trygg plass for oss synshemmede å bo. Dette ønsker vi ikke å bli fratatt ved at klausulen oppheves, til dette vil jeg også legge til at denne diskusjonen om klausul eller ikke påvirker flere i borettslaget slik jeg har nevnt tidligere. Oslo kommune har sagt at klausulen gir 6 måneder forkjøpsrett til synshemmede som vil stå så lenge klausulen står. Det er ønskelig for meg og for flere i borettslaget at klausulen får stå ettersom at det gir synshemmede muligheten til å kunne komme seg inn på boligmarkedet uavhengig av arbeidssituasjon, med god tilknytning til Norges blindeforbund. Dette håper jeg blir tatt i betrakning og at det blir respektert gjennom å påse at megler er informert at dette borettslaget har en klausul som gir synshemmede forkjøpsrett, ved god informasjon kan salg gjøres fortere.

Styrets innstilling

Styret mener at pris er et forhold mellom kjøper og selger og skal ikke reguleres av borettslaget. Det er mange forhold som kvalitet på leiligheten, moderniseringsbehov og markedsføring som kan avgjøre prisen på en leilighet.

Styret påpeker at dette forslaget krever tilslutning fra alle andelseiere med henvisning til Burettslagslova §4.4-1. denne paragrafen omhandler vilkår rundt eierskifte og skal derfor ha aksept fra alle andelseiere for å kunne endres.

Vedtak i sak 6g

Sak 6h informasjon til meglere ved salg, innsendt av Eirik Skåden

Forslagsstillers innstilling

Styret plikter å informere megler om at dette er et borettslag der synshemmede har forkjøpsrett. Når en ny leilighet legges ut for salg skal styret markedsføre dette via sosiale medier og Blindeforbundets egne informasjonskanaler som Radio Z, Synspunkt eller andre informasjonskanaler for synshemmede.

Styrets innstilling

Styret foreslår at dette ikke vedtektsfestes da dette allerede blir ivaretatt gjennom dagens praksis og allerede finnes i dagens vedtekter.

Styret vil, i dialog med Oslo boligforvaltning se hvordan man kan forbedre informasjonen til megler om hvordan man kan markedsføre leiligheter som er til salgs for potensielle synshemmede kjøpere.

Styret gjør oppmerksom på at dette er en vedtektsendring som krever 2/3 av de avgitte stemmene på generalforsamlingen. Blanke stemmer vil ikke telle ved en avstemning med henvisning til Burettslagslova §7-11-3

Vedtak i sak 7h informasjon til megler

sak 6i krav til universell utforming ved innkjøp, innsendt av Eirik Skåden

forslagsstillers innstilling

enhver endring av praktisk eller teknisk art i borettslaget skal være fullt ut tilgjengelig for alle beboerne av borettslaget uavhengig av alder eller funksjonsgrad.

Flere og flere varer og tjenester blir vanskelig for synshemmede å bruke. Det være seg betalingsterminaler, panteautomater osv. Institusjoner som kjøper inn disse varene og tjenestene gjør dette uten tanke på at dette skal være universelt utformet. Et borettslag som vårt bør unngå dette, for å motvirke konflikter mellom ulike grupper av beboere i borettslaget.

styrets innstilling

styrets forslag til ny vedtekt §4.6 universell utforming

ved innkjøp av nye varer eller tjenester, som skal benyttes av andelseierne skal det vurderes hvilke produkt som er mest tilgjengelig for andelseierne. Universell utforming og brukervennlighet bør være viktige faktorer når borettslaget kjøper nye varer eller tjenester fra våre leverandører. Lovpålagte minimumskrav for universell utforming skal følges, leverandøren bør dokumentere tilgjengelighet enten via tilgjengelighetserklæringer eller testing med brukere med funksjonsnedsettelser.

Styret gjør oppmerksom på at dette er en vedtektsendring som krever 2/3 av de avgitte stemmene på generalforsamlingen. Blanke stemmer vil ikke telle ved en avstemning med henvisning til Burettslagslova §7-11-3

Vedtak i sak 6i universell utforming

Sak 7 saker fra styret

Sak 7a Kabel-TV og internett

Bakgrunn for saken

Borettslagets kollektive avtale for internett fra Nextgentel og Kabel-TV fra Telia utløp ved nyttår 2024. styret har innhentet flere tilbud som er gjengitt som vedlegg 5 til sakspapirene.

De ulike tilbudene har ulikt omfang avhengig om borettslaget ønsker en avtale om kun internett eller både internett og Kabel-TV.

Styret ber generalforsamlingen vottere over følgende forslag fra styret.

1. borettslaget skal ha kollektiv avtale for Kabel-Tv og internett
2. Borettslaget har kollektiv avtale for internett, den enkelte andelseier tegner eget abbonoment for Kabel-TV.

Styrets innstilling

Styret foreslår at hvis generalforsamlingen bestemmer at Kabel-Tv skal være en del av felleskostnadene vil man gå for tilbudet fra Telia. Hvis generalforsamlingen går inn for at Kabel-TV ikke skal være en del av felleskostnadene vil styret benytte seg av tilbudet fra Nextgentel.

Som vedlegg 5 til sakspapirene ligger de ulike tilbudene styret har innhentet i forbindelse med denne saken.

Vedtak i sak 7a Kabel-TV og internett

Sak 7b videre arbeid med innvendig issolering

Bakgrunn for saken

Borettslaget gjennomførte utvendig issolering høsten 2024, styret ønsker å fortsette planleggingen av innvendig issolering og ber generalforsamlingen for å fortsette planleggingen.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen om aksept for å gå videre med planlegging av innvendig issolering av borettslaget.

Vedtak i sak 7b innvendig issolasjon

Sak 8 valg

Innledning

På generalforsamlingen i 2024 ble følgende personer valgt til valgkomite.

- Nina Johnsen
- Gry Berg
- Lars Reinton

Styret fikk valgkomiteen sin innstilling i mail den 25. mars 2025. følgende personer er på valg i 2025.

- Styreleder Stian Snoen
- Styremedlem Liv Kristin Saur
- Varamedlem Rita K. Sjøros

Følgende personer har ett år igjen av sin periode

- Nestleder Jon H. Kittilsen
- Sekretær Simen Bondevik
- Styremedlem Magnus Bostrøm
- Varamedlem Camilla Hansen

Borettslaget skal ha et styre på mellom 3 og 5 medlemer, i tillegg kan det velges 2 varamedlemer. Alle som enten er i styret eller som er foreslått er over 18 år som er et krav for å være med i et borettslagsstyre.

Sak 8a valg av styreleder for 2 år.

Bakgrunn

Leder Stian Snoen er på valg, styreleder velges for en periode av to år frem til generalforsamlingen i 2027.

Valgkomiteens innstilling til styreleder

Valgkomiteen har levert en delt innstilling, valgkomiteens flertall ønsker å gjenvelge Stian Snoen mens valgkomiteens mindretall ønsker Nina Johnsen som ny styreleder.

Vedtak om ny styreleder

Sak 8b valg av styremedlem

Bakgrunn

Styremedlem Liv Kristin Saur er på valg for to nye år frem til generalforsamlingen i 2027.

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen foreslår Liv Kristin Saur som styremedlem

Vedtak i sak om styremedlem

Sak 8c valg av 1. varamedlem

Bakgrunn

Rita K. Sjøros er på valg, hun velges for en periode av to år frem til generalforsamlingen i 2027.

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen foreslår Rita K. Sjøros som 1. varamedlem

Vedtak av 1. varamedlem

Sak 8d valg av 2. varamedlem

Bakgrunn

Camilla Hansen innformerte valgkomiteen at hun av ulike årsaker trekker seg.
Valgkomiteen har arbeidet for å finne en person som kan overta Hansens varamedlem i styret frem til generalforsamlingen i 2026.

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen har en delt innstilling, flertallet foreslår Lars Reinton som 2. varamedlem mens mindretallet foreslår Olav Fredriksen som 2. varamedlem.

Vedtak om 2. varamedlem

Sak 8e valgkomite

Bakgrunn

Borettslaget har et ønske om at det skal være en valgkomite fra generalforsamlingen i 2025 frem til generalforsamlingen i 2026. valgkomiteen sine oppgaver er å kartlegge hvilke medlemmer av styret som er på valg, hvem som tar gjenvalg og eventuelt finne nye kandidater til styret.

Valgkomiteens innstilling til valgkomite

Valgkomiteen ber generalforsamlingen 2025 om å finne medlemer til en valgkomite som skal sitte frem til generalforsamlingen 2026.

Vedtak om valgkomite

Sak 8f valg av revisor

Bakgrunn

Borettslaget har de siste årene benyttet SLM revisjon til revisjon av borettslagets regnskap.

Innstilling fra valgkomiteen

Borettslaget Sporveisgaten 8 fortsetter å benytte seg av SLM revisjon fra generalforsamlingen 2025 til generalforsamlingen 2026.

Vedtak om valg av revisor

Sak 9 avslutning

Valgt styreleder hever generalforsamlingen når den er ferdig.

Vedlegg til sakspapirene

Vedlegg 1 årsmelding for 2024

ÅRSMELDING

2024



Kopiert inn underfinner du årsmeldingen for 2024. årsmeldingen er elektronisk godkjent etter at den ble godkjent på styremøtet 22.04.2025. styret har gjort enkelte tilpasninger av dokumentet vi har fått fra Oslo boligforvaltning for å øke lesbarheten til dokumentet.

Årsmelding 2024 for Borettslaget Sporveisgaten 8

Dette er årsmeldingen for 2024 til Borettslaget Sporveisgaten 8, med organisasjonsnummer 953 218 941 som befinner seg i Sporveisgata 8, 0354 Oslo. I denne årsberetningen redegjøres det for hva som er blitt gjort i 2024 og hvordan dette har blitt utført. dokumentet er digitalt underskrevet av styret i borettslaget etter gjennomgang på styremøte 22.04.2025.

Tillitsvalgte

Borettslaget forsøker så langt det er mulig å ha likestilling når det kommer til personale, styre og eventuelle utvalg. Dette arbeides det kontinuerlig med fra styret.
Borettslaget har 4 ansatte på timebasis. Dette gjelder:

- Sangavi Kumaragurunathan har hatt ansvar for vask av trapper og korridorer i oppgang B.
- Camilla Hansen har hatt ansvar for renhold av korridorer i oppgang A.
- Sangavi Kumaragurunathan og Rosa Baca Pino har hatt ansvar for renhold og utleie av gårdens klubblokaler.
- Olav Fredriksen har fungert som hjelpevaktmester i 2024, han har hjulpet borettslaget med å se etter bygget og ved dugnader.

Vi ønsker å takke alle våre ansatte, så langt styret er kjent med er arbeidsmiljøet godt blant våre ansatte.

Helse, miljø og sikkerhet

Borettslaget har ingen kjente former for forurensning. Gjennom en portal for helse, miljø og sikkerhet hos Oslo boligforvaltning opprettholdes forholdet til helse, miljø og sikkerhet. Gjennom samarbeid med våre leverandører påser styret at kravene til helse, miljø og sikkerhet blir overholdt. Det arbeides kontinuerlig med å forbedre dette arbeidet i borettslaget.

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Sporveisgaten 8

Borettslaget Sporveisgaten 8 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 953218941. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 62 boligenheter og 3 andre enheter.
Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 3

Generalforsamling 2024

Borettslaget avholdt generalforsamling den 22. mai 2024, i tillegg ble det avholdt en ekstraordinær generalforsamling den 17. oktober 2024.
Den ekstraordinære generalforsamlingen var knyttet til saken om issolering av borettslaget. Generalforsamlingen vedtok at når det forelå et skriftlig tilbud fra en leverandør skulle det innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Den ekstraordinære generalforsamlingen vedtok å iverksette utvendig issolering av borettslaget og at innvendig issolasjon skal bli drøftet på generalforsamlingen i 2025.

Oppfølging av saker fra generalforsamling 2024

Styret i borettslaget har så langt det har latt seg gjøre fulgt opp de vedtak som ble fattet på generalforsamlingen i 2024. styret vil også i 2025 arbeide med tiltak for å forbedre kvaliteten på borettslaget.
På generalforsamlingen 2024 ble det vedtatt at det skulle sjekkes om det gikk an å reparere tredemøllen som var i vaskeriet. Etter befaring med montør ble det kartlagt at dette ikke kunne gjennomføres og det ble derfor bestemt å kjøpe ny tredemølle. Camilla Hansen fra styret er ansvarlig for å gi opplæring til de som ønsker å benytte seg av tredemøllen. Det ble også diskutert plassering av tredemøllen på generalforsamlingen 2024, styret har grunnet tilgang til strøm plassert den i vaskeriet. Det er gjort tiltak for å forhindre at det skal kunne skje uhell knyttet til å bevege seg i vaskeriet.
Styret i borettslaget har forsøkt å komme i kontakt med Oslo boligbygg vedrørende parkeringsplassene i bakgården og formalisering av parkeringsregler. Dette arbeides det videre med i 2025.

Informasjon

Styret informerer andelseiere gjennom rundskriv. I 2024 ble det sendt ut 2 rundskriv til andelseiere. Det arbeides kontinuerlig med prosedyrer for hvordan styret kan gi god nok informasjon i korrekt tid til andelseierne.
Hvis du som andelseier er interesert i arbeidet til styret kan du abbonere på styreprotokollene gjennom å sende en mail til styret på sporveisgata8@gmail.com eller ved spørsmål kan du kontakte styreleder Stian Snoen på mobil 996 46 918.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget mottar vaktmestertjenester (samt trappevask i A-oppgangen) fra Bygårdsservice AS.

Bredbånd, kabel-tv

NextGenTel leverer fiber til borettslaget. Telia leverer Kabel-TV.

Utleie av klubbrom

Borettslaget disponerer et klubbrom i kjelleren, med tilhørende kjøkken som kan leies. Hvis du ønsker å leie det kan du ta kontakt med styret som videreformidler kontaktinformasjon. I 2024 har klubbrommet vært leid ut 11 ganger, i tillegg til styremøter og ekstraordinær generalforsamling. Styret arbeider kontinuerlig med prosesser slik at rommet blir leid ut korrekt og at det blir rengjort etter bruk. Vi takker for hjelpen med å leie ut rommet i 2024 og håper at flere vil leie det i 2025.

Dugnad og sosialt samvær

Borettslaget gjennomførte to dugnader i 2024. den ene ble gjennomført i april og den andre i oktober. På dugnadene ble det bestilt container for å kaste avfall samt gjennomført enkel vedlikehold av borettslagets ute og inneområder.
Styret i borettslaget har fått hjelp av våre renholdere til å vaske vegger og tak i fellesarealene. Dette ble utført sommeren 2024 og vi takker dem for hjelpen.
I september ble det avholdt en høstfest hvor borettslaget hadde kjøpt mat. Dette arrangementet ble avholdt i borettslagets klubbrom.

Borettslaget innvendig

Borettslaget gjennomfører sammen med vår leverandør glassteam årlig service på inngangsdører fra bakgården. Dette blir gjort for å forhindre driftsstans på dørene. Det er også gjort tiltak for å kunne skru av strømmen på dørene hvis man skal bære tunge gjenstander inn eller ut fra bakgården.
Borettslaget følger opp sin leverandør av heisdrift Kone heis, slik at det ikke skjer driftsstans på heisene. I 2024 har borettslaget hatt noe service på heisene samt byttet et speil som var ødelagt i heisen i oppgang a. Dette tok noe tid da prisen som først kom fra Kone heis var meget høy, prisen som ble innhentet fra glassmester var ca 30% av prisen fra Kone heis.

Borettslagets uteområder

I 2024 er det gjennomført en del tiltak for å forhindre driftsstans på porten mot Sporveisgata. Noen av tiltakene som er gjennomført er mer robuste løsninger fra vår

leverandør Port og Industripartner, bytte av en del som var påkjørt samt oftere service på porten grunnet mye bruk. Styret i Borettslaget har spurt noen aktører om tilbud for å se på eventuelle fremtidige løsninger den dagen porten blir utslitt eller at det koster for mye å bytte ut deler.
Borettslaget har sammen med gartner fra Bygårdsservice gjennomført noe beplantningsarbeid og fjernet noen av plantene som var ødelagte. Styret erkjenner at arbeidet med å ivareta bakgården er krevende og at vi arbeider kontinuerlig med dette.

Isolering

Det har vært en lang diskusjon vedrørende issolering av borettslaget. Mange andelseiere opplever at det trekker kaldt i leiligheten sin. I 2024 begynte styret arbeidet med dette, først gjennomførte vi en gjennomgang av to leiligheter hvor vi fikk en takstrapport. Etter å ha lest takstrapporten startet vi arbeidet med issolering, på generalforsamlingen i mai 2024 ble denne saken presentert og man fikk godkjenning for å arbeide videre. I oktober 2024 ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling hvor man vedtok å gjennomføre issolering utvendig. Bakgrunnen for at man vedtok utvendig issolasjon først var for å få dette gjennomført i løpet av 2024 og for å se om dette ga effekt. Styret i borettslaget gjennomførte en tilbudsrunde via Finn.no sin løsning for tilbud, det eneste tilbudet som oppfylte styret sine forventninger var fra Oslo prosjektbygg som fikk arbeidet med utvendig issolasjon av borettslaget. Dette arbeidet ble fullført i november 2024 og styret har fått meget god dokumentasjon som vi kan undersøke hvis andelseiere har spørsmål om arbeidet ved sin leilighet.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.
Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.
Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten. Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.
Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.
I januar 2024 hadde borettslaget brannvernrunde sammen med Norsk brannvern. Etter denne runden kom det frem at det vil kunne komme fremtidige krav om brannvarslingsanlegg. Styret innhentet tilbud fra Norsk brannvern på trådløst system som oppfyller kravene. Dette koster 2 til 3 ganger mindre enn hvis borettslaget må koble opp et kablet system. I november 2024 ble det satt opp trådløse røykdetektorer i alle fellesarealer, samt meldere ved inngangen som man kan trykke på for å varsle brann. I

starten av 2025 vil dette anlegget bli satt i drift. Dette vil det bli orientert om på generalforsamlingen 2025. det er også gjennomført en del tiltak for å øke brannsikkerheten til borettslaget og styret har også en liste med tiltak som skal iverksettes slik som taktile skilt for rømningsveier for å nevne noe.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Sporveisgaten 8, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Sporveisgaten 8 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 82870010.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.
Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.
Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Følgende leiligheter har skiftet eier i 2024, dato for overtakelse benyttes som metode for protokolering av når en leilighet skifter eier. For eksempel er det solgt flere leiligheter i 2024, men disse er ikke overtatt før i 2025.
1. Christian Elvebakk kjøpte leilighet 501 fra Dødsboet til Randi Mathisen
2. Irene Arntsen kjøpte leilighet 610 fra Christian Elvebakk
3. Bjørn A. Trondsen kjøte leilighet 503 fra dødsboet til Frants Masnak

Rehabilitering og større vedlikehold

I 2024 har styret i borettslaget gjort noen store og mange små tiltak for å ivareta kvaliteten på bygget innvendig og utområdene til borettslaget. Videre vil det bli fortalt om hvilke aktiviteter som har blitt gjennomført.

Styrets arbeid i 2024

I løpet av 2024 ble det avholdt totalt 9 styremøter og det ble behandlet 69 saker. I tillegg til styremøtene behandler også styret saker fortløpende på e-post. Det ble i 2023 satt opp en egen e-post som videresender mail til hele styret, denne adressen er sporveisgata8@gmail.com
Frem til generalforsamlingen, som ble avholdt den 22. mai 2024 bestod styret av følgende personer, verv i parantes.

- Stian Snoen (leder)
- Gry Berg (nestleder)
- Nina Johnsen (sekretær)
- Liv Kristin Saur (styremedlem)
- Jon H. Kittilsen (styremedlem)
- Rita K. Sjøros (vara)
- Magnus Bostrøm (vara)

Etter generalforsamlingen den 22. mai 2024 bestod styret av følgende medlemer, verv i parantes.

- Stian Snoen (leder)
- Jon H. Kittilsen (nestleder)
- Simen Bondevik (sekretær)
- Liv Kristin Saur (styremedlem)
- Magnus Bostrøm (styremedlem)
- Rita K. Sjøros (vara)
- Camilla Hansen (vara)

Dødsfall i 2024

Dessverre har to av våre andelseiere gått bort i løpet av 2024. dette gjelder Frants Masnak som bodde i leilighet 503 og Solveig Rønning som bodde i leilighet 609.

Økonomi

Styret i borettslaget har god oversikt over borettslagets økonomiske status. Vi forhandler på de avtaler som vi har og arbeider kontinuerlig med å få mest mulig ut av borettslagets inntekter. Her kommer en kortfattet oversikt over borettslagets regnskap for 2024, denne oversikten er satt opp per 08.04.2025 og det kan forekomme endringer ved endelig gjennomgang av regnskapet.

- Borettslagets inntekter i 2024 er på 3 921 399
- Borettslagets driftskostnader i 2024 er på 3 700 169
- Et negativt finansresultat i 2024 på 138 020, dette vil være negativt grunnet rentekostnader på borettslagets fellesgjeld
- Et årsresultat på 83 210 som skal gå til dekning av fellesgjeld. Dette fører til at borettslagets disponible midler har blitt mindre i 2024.

Borettslaget hadde et overskudd på 83 210 i 2024. etter avdrag fellesgjeld på 219 091 samt noen andelseiere som har individuell nedbetaling av fellesgjeld på 18 633 førte dette til at borettslagets disponible midler ble svekket med 154 513 i 2024.
Bakgrunnen for at borettslagets disponible midler er svekket i 2024 skyldes vedtak på ordinær generalforsamling om installasjon av brannvarslingsanlegg samt vedtak på ekstraordinær generalforsamling om tiltak knyttet til issoleringer med en budsjettramme på 450 000. borettslagets styre anser økonomien som god. Grunnet prisstigning vil det ved gjennomgang av budsjettet bli foretatt forslag om å øke borettslagets felleskostnader med 4%. styret arbeider også med å lage nye leiekontrakter for næringslokalene slik at vi kan få inn mer inntekt fra disse lokalene som er leid ut til en lav pris i forhold til tilsvarende lokaler i området.
Regnskapet er ført i henhold til regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift.
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme borettslagets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse.
Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling. Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vedlegg 2 regnskap for 2024

Da regnskapet som kommer fra Oslo boligforvaltning kan være utfordrende å lese med ulike skjermlesere og enheter har styret valgt å gjengi hovedpunktene i regnskapet for 2024. på generalforsamlingen kan du stille spørsmål om de ulike postene i regnskapet.

Forenklet oversikt over regnskap 2024

sum inntekter 4 021 151
sum kostnader 3 937 941
regnskapsmessig overskudd 83 210

regnskapsmessig overskudd på 83 210 skal gå til å dekke utbetalinger av felleskostnader på 237 724.
borettslagets disponible midler, kontantbeholdning reduseres med 154 513 i 2024.

oversikt over inntekter i 2024

felleskostnader 2 809 992
innbetaling grunnet fellesgjeld 475 496
leieinntekter fra næringslokaler 482 327
utleie av parkeringsplasser 85 400
utleie av fellesareale og vaskeri 40 884
tilskudd for universell utforming 27 300
finansinntekter 99 752

oversikt over kostnader i 2024

forretningsførsel og revisjon 181 584
lønn og honorarer 296 066
vedlikehold 929 177
eksterne tjenester 642 836
kabel-tv og bredbånd 415 658
forsikring 188 578
kommunale avgifter 589 455
festeavgifter 39 315
brensel og strøm 349 606
andre driftsutgifter 67 894
renter fellesgjeld 237 772

hovedpunkter fra balanseoversikten per 31.12.2025

borettslaget har følgende eiendeler

- Tomter 390 000
- Bygninger 3 604 058
- Skyldige felleskostnader 17 869
- Forskuddsbetalte kostnader 510 110
- Bank og kasse 2 117 299
- Sum eiendeler 6 639 336

Disse eiendelene er finansiert på følgende måte

- Egenkapital 121 133
- Langsiktig gjeld 5 607 335
- Kortsiktig gjeld 910 868
- Sum egenkapital 6 639 336

Vedlegg 3 revisjonsberetning for 2024

Hvis revisjonsberetningen foreligger før sakspapirene må sendes til trykk for å få sakspapirene i punktskrift og visuell skrift vil den bli vedlagt. Hvis den ikke foreligger vil den bli gjengitt av representanten fra Oslo Boligforvaltning på generalforsamlingen. I følge borettslagets vedtekter §6.7 er det ikke et krav om at revisjonsberetningen skal bli sendt ut på forhånd. For å sikre demokratiske prosesser vil revisjonsberetningen bli gjengitt slik den foreligger fra vår revisor SLM revisjon.

Vedlegg 4 budsjett for 2025

Styret i Borettslaget har valgt å gjengi hovedpunktene i budsjettet i en oversikt. På generalforsamlingen 2025 kan du stille spørsmål om de ulike budsjettpostene.

Forenklet oversikt over budsjett 2025

Inntekter 3 938 358
Sum kostnader 3 890 754
Overskudd 47 604

oversikt over budsjeterte inntekter i 2025

felleskostnader 2 902 732
renter og avdrag fellesgjeld 476 649
leieinntekter næringslokaler 417 077
utleie av parkeringsplasser 85 400
utleie fellesareale og vaskeri 31 500
renteinntekter driftskontoer 25 000

oversikt over budsjeterte kostnader i 2025

forretningsførsel 190 500
lønnskostnad 337 425
vedlikehold 500 000
eksterne tjenester 609 400
kabel-TV og bredbånd 400 000
kommunale avgifter 681 000
festeavgift 40 000
forsikringer 215 500
andre driftskostnader 80 000
renter, avdrag og gebyr fellesgjeld 476 929

Vedlegg 5 ulike tilbud på Kabel-TV og internett

Tilbud 1 fra Telenor

Hvis generalforsamlingen går for at Kabel-TV og bredbånd skal være en del av felleskostnadene har Telenor sendt oss et tilbud Frihet M med en pris på 470 per måned. Dette gir en pott med poeng som enten kan benyttes til rask internett eller en kombinasjon av Kabel-TV og internett som den enkelte tilpasser til sitt behov.

Tilbud 2 fra Nextgentel/Riks-TV

Hvis generalforsamlingen går for at Kabel-TV ikke skal være en del av felleskostnadene foreligger det et forslag fra Nextgentel på raskere internett, 500/500 mot dagens 200/200 for 6 kroner mer per måned. Dagens pris for internett er 213 per måned og det nye tilbudet er på 219 per måned.

Nextgentel samarbeider med Riks-TV og det er mulig å få Kabel-TV fra dem. De har en rekke tilbud som starter fra 349 per måned.

Tilbud 3 fra Telia

Foreligger tilbud fra Telia på Flex start som er en kombinasjon av TV og Bredbånd til en pris av 388 per måned per leilighet. I dette tilbudet ligger det inne slik som hos Telenor at man kan velge den kombinasjonen av TV og bredbånd som passer best.

Telia har også levert et tilbud på 500/500 bredbånd til en pris av 219 per måned per leilighet.

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Borettslaget Sporveisgaten 8

Dette er årsmeldingen for 2024 til Borettslaget Sporveisgaten 8, med organisasjonsnummer 953 218 941 som befinner seg i Sporveisgata 8, 0354 Oslo. I denne årsberetningen redegjøres det for hva som er blitt gjort i 2024 og hvordan dette har blitt utført. dokumentet er digitalt underskrevet av styret i borettslaget etter gjennomgang på styremøte 22.04.2025.

Tillitsvalgte

Borettslaget forsøker så langt det er mulig å ha likestilling når det kommer til personale, styre og eventuelle utvalg. Dette arbeides det kontinuerlig med fra styret.

Borettslaget har 4 ansatte på timebasis. Dette gjelder:

- Sangavi Kumaragurunathan har hatt ansvar for vask av trapper og korridorer i oppgang B.
- Camilla Hansen har hatt ansvar for renhold av korridorer i oppgang A.
- Sangavi Kumaragurunathan og Rosa Baca Pino har hatt ansvar for renhold og utleie av gårdens klubblokaler.
- Olav Fredriksen har fungert som hjelpevaktmester i 2024, han har hjulpet borettslaget med å se etter bygget og ved dugnader.

Vi ønsker å takke alle våre ansatte, så langt styret er kjent med er arbeidsmiljøet godt blant våre ansatte.

Helse, miljø og sikkerhet

Borettslaget har ingen kjente former for forurensning. Gjennom en portal for helse, miljø og sikkerhet hos Oslo boligforvaltning opprettholdes forholdet til helse, miljø og sikkerhet. Gjennom samarbeid med våre leverandører påser styret at kravene til helse, miljø og sikkerhet blir overholdt. Det arbeides kontinuerlig med å forbedre dette arbeidet i borettslaget.

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Sporveisgaten 8

Borettslaget Sporveisgaten 8 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 953218941. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 62 boligenheter og 3 andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 3

Generalforsamling 2024

Borettslaget avholdt generalforsamling den 22. mai 2024, i tillegg ble det avholdt en ekstraordinær generalforsamling den 17. oktober 2024.

Den ekstraordinære generalforsamlingen var knyttet til saken om issolering av borettslaget. Generalforsamlingen vedtok at når det forelå et skriftlig tilbud fra en leverandør skulle det innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Den ekstraordinære generalforsamlingen vedtok å iverksette

utvendig issolering av borettslaget og at innvendig issolasjon skal bli drøftet på generalforsamlingen i 2025.

Oppfølging av saker fra generalforsamling 2024

Styret i borettslaget har så langt det har latt seg gjøre fulgt opp de vedtak som ble fattet på generalforsamlingen i 2024. styret vil også i 2025 arbeide med tiltak for å forbedre kvaliteten på borettslaget.

På generalforsamlingen 2024 ble det vedtatt at det skulle sjekkes om det gikk an å reparere tredemøllen som var i vaskeriet. Etter befaring med montør ble det kartlagt at dette ikke kunne gjennomføres og det ble derfor bestemt å kjøpe ny tredemølle. Camilla Hansen fra styret er ansvarlig for å gi opplæring til de som ønsker å benytte seg av tredemøllen. Det ble også diskutert plassering av tredemøllen på generalforsamlingen 2024, styret har grunnet tilgang til strøm plassert den i vaskeriet. Det er gjort tiltak for å forhindre at det skal kunne skje uhell knyttet til å bevege seg i vaskeriet.

Styret i borettslaget har forsøkt å komme i kontakt med Oslo boligbygg vedrørende parkeringsplassene i bakgården og formalisering av parkeringsregler. Dette arbeides det videre med i 2025.

Informasjon

Styret informerer andelseiere gjennom rundskriv. I 2024 ble det sendt ut 2 rundskriv til andelseiere. Det arbeides kontinuerlig med prosedyrer for hvordan styret kan gi god nok informasjon i korrekt tid til andelseierne.

Hvis du som andelseier er interesert i arbeidet til styret kan du abbonere på styreprotokollene gjennom å sende en mail til styret på sporveisgata8@gmail.com eller ved spørsmål kan du kontakte styreleder Stian Snoen på mobil 996 46 918.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget mottar vaktmestertjenester (samt trappevask i A-oppgangen) fra Bygårdsservice AS.

Bredbånd, kabel-tv

NextGenTel leverer fiber til borettslaget. Telia leverer Kabel-TV.

Utleie av klubbrom

Borettslaget disponerer et klubbrom i kjelleren, med tilhørende kjøkken som kan leies. Hvis du ønsker å leie det kan du ta kontakt med styret som videreformidler kontaktinformasjon. I 2024 har klubbrommet vært leid ut 11 ganger, i tillegg til styremøter og ekstraordinær generalforsamling. Styret arbeider kontinuerlig med prosesser slik at rommet blir leid ut korrekt og at det blir rengjort etter bruk. Vi takker for hjelpen med å leie ut rommet i 2024 og håper at flere vil leie det i 2025.

Dugnad og sosialt samvær

Borettslaget gjennomførte to dugnader i 2024. den ene ble gjennomført i april og den andre i oktober. På dugnadene ble det bestilt container for å kaste avfall samt gjennomført enkel vedlikehold av borettslagets ute og inneområder.

Styret i borettslaget har fått hjelp av våre renholdere til å vaske vegger og tak i fellesarealene. Dette ble utført sommeren 2024 og vi takker dem for hjelpen.

I september ble det avholdt en høstfest hvor borettslaget hadde kjøpt mat. Dette arrangementet ble avholdt i borettslagets klubbrom.

Borettslaget innvendig

Borettslaget gjennomfører sammen med vår leverandør glassteam årlig service på inngangsdører fra bakgården. Dette blir gjort for å forhindre driftsstans på dørene. Det er også gjort tiltak for å kunne skru av strømmen på dørene hvis man skal bære tunge gjenstander inn eller ut fra bakgården.

Borettslaget følger opp sin leverandør av heisdrift Kone heis, slik at det ikke skjer driftsstans på heisene. I 2024 har borettslaget hatt noe service på heisene samt byttet et speil som var ødelagt i heisen i oppgang a. Dette tok noe tid da prisen som først kom fra Kone heis var meget høy, prisen som ble innhentet fra glassmester var ca 30% av prisen fra Kone heis.

Borettslagets uteområder

I 2024 er det gjennomført en del tiltak for å forhindre driftsstans på porten mot Sporveisgata. Noen av tiltakene som er gjennomført er mer robuste løsninger fra vår leverandør Port og Industripartner, bytte av en del som var påkjørt samt oftere service på porten grunnet mye bruk. Styret i Borettslaget har spurt noen aktører om tilbud for å se på eventuelle fremtidige løsninger den dagen porten blir utslitt eller at det koster for mye å bytte ut deler.

Borettslaget har sammen med gartner fra Bygårdsservice gjennomført noe beplantningsarbeid og fjernet noen av plantene som var ødelagte. Styret erkjenner at arbeidet med å ivareta bakgården er krevende og at vi arbeider kontinuerlig med dette.

Isolering

Det har vært en lang diskusjon vedrørende issolering av borettslaget. Mange andelseiere opplever at det trekker kaldt i leiligheten sin. I 2024 begynte styret arbeidet med dette, først gjennomførte vi en gjennomgang av to leiligheter hvor vi fikk en takstrapport. Etter å ha lest takstrapporten startet vi arbeidet med issolering, på generalforsamlingen i mai 2024 ble denne saken presentert og man fikk godkjenning for å arbeide videre. I oktober 2024 ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling hvor man vedtok å gjennomføre issolering utvendig. Bakgrunnen for at man vedtok utvendig issolasjon først var for å få dette gjennomført i løpet av 2024 og for å se om dette ga effekt. Styret i borettslaget gjennomførte en tilbudsrunde via Finn.no sin løsning for tilbud, det eneste tilbudet som oppfylte styret sine forventninger var fra Oslo prosjektbygg som fikk arbeidet med utvendig issolasjon av borettslaget. Dette arbeidet ble fullført i november 2024 og styret har fått meget god dokumentasjon som vi kan undersøke hvis andelseiere har spørsmål om arbeidet ved sin leilighet.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

I januar 2024 hadde borettslaget brannvernrunde sammen med Norsk brannvern. Etter denne runden kom det frem at det vil kunne komme fremtidige krav om brannvarslingsanlegg. Styret innhentet tilbud fra Norsk brannvern på trådløst system som oppfyller kravene. Dette koster 2 til 3 ganger mindre enn hvis borettslaget må koble opp et kablet system. I november 2024 ble det satt opp trådløse røykdetektorer i alle fellesarealer, samt meldere ved inngangen som man kan trykke på for å varsle brann. I starten av 2025 vil dette anlegget bli satt i drift. Dette vil det bli orientert om på generalforsamlingen 2025. det er også gjennomført en del tiltak for å øke brannsikkerheten til borettslaget og styret har også en liste med tiltak som skal iverksettes slik som taktile skilt for rømningsveier for å nevne noe.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Sporveisgaten 8, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Sporveisgaten 8 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 82870010.

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

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Følgende leiligheter har skiftet eier i 2024, dato for overtakelse benyttes som metode for protokolering av når en leilighet skifter eier. For eksempel er det solgt flere leiligheter i 2024, men disse er ikke overtatt før i 2025.

1. Christian Elvebakk kjøpte leilighet 501 fra Dødsboet til Randi Mathisen

2. Irene Arntsen kjøpte leilighet 610 fra Christian Elvebakk

3. Bjørn A. Trondsen kjøte leilighet 503 fra dødsboet til Frants Masnak

Rehabilitering og større vedlikehold

I 2024 har styret i borettslaget gjort noen store og mange små tiltak for å ivareta kvaliteten på bygget innvendig og utområdene til borettslaget. Videre vil det bli fortalt om hvilke aktiviteter som har blitt gjennomført.

Styrets arbeid i 2024

I løpet av 2024 ble det avholdt totalt 9 styremøter og det ble behandlet 69 saker. I tillegg til styremøtene behandler også styret saker fortløpende på e-post. Det ble i 2023 satt opp en egen e-post som videresender mail til hele styret, denne adressen er sporveisgata8@gmail.com

Frem til generalforsamlingen, som ble avholdt den 22. mai 2024 bestod styret av følgende personer, verv i parantes.

- Stian Snoen (leder)
- Gry Berg (nestleder)
- Nina Johnsen (sekretær)
- Liv Kristin Saur (styremedlem)
- Jon H. Kittilsen (styremedlem)
- Rita K. Sjøros (vara)
- Magnus Bostrøm (vara)

Etter generalforsamlingen den 22. mai 2024 bestod styret av følgende medlemer, verv i parantes.

- Stian Snoen (leder)
- Jon H. Kittilsen (nestleder)
- Simen Bondevik (sekretær)
- Liv Kristin Saur (styremedlem)
- Magnus Bostrøm (styremedlem)
- Rita K. Sjøros (vara)
- Camilla Hansen (vara)

Dødsfall i 2024

Dessverre har to av våre andelseiere gått bort i løpet av 2024. dette gjelder Frants Masnak som bodde i leilighet 503 og Solveig Rønning som bodde i leilighet 609.

Økonomi

Styret i borettslaget har god oversikt over borettslagets økonomiske status. Vi forhandler på de avtaler som vi har og arbeider kontinuerlig med å få mest mulig ut av borettslagets inntekter. Her kommer en kortfattet oversikt over borettslagets regnskap for 2024, denne oversikten er satt opp per 08.04.2025 og det kan forekomme endringer ved endelig gjennomgang av regnskapet.

- Borettslagets inntekter i 2024 er på 3 921 399
- Borettslagets driftskostnader i 2024 er på 3 700 169
- Et negativt finansresultat i 2024 på 138 020, dette vil være negativt grunnet rentekostnader på borettslagets fellesgjeld
- Et årsresultat på 83 210 som skal gå til dekning av fellesgjeld. Dette fører til at borettslagets disponible midler har blitt mindre i 2024.

Borettslaget hadde et overskudd på 83 210 i 2024. etter avdrag fellesgjeld på 219 091 samt noen andelseiere som har individuell nedbetaling av fellesgjeld på 18 633 førte dette til at borettslagets disponible midler ble svekket med 154 513 i 2024.

Bakgrunnen for at borettslagets disponible midler er svekket i 2024 skyldes vedtak på ordinær generalforsamling om installasjon av brannvarslingsanlegg samt vedtak på ekstraordinær generalforsamling om tiltak knyttet til issoleringer med en budsjettramme på 450 000. borettslagets styre anser økonomien som god. Grunnet prisstigning vil det ved gjennomgang av budsjettet bli foretatt forslag om å øke borettslagets felleskostnader med 4%. styret arbeider også med å lage nye leiekontrakter for næringslokalene slik at vi kan få inn mer inntekt fra disse lokalene som er leid ut til en lav pris i forhold til tilsvarende lokaler i området.

Regnskapet er ført i henhold til regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme borettslagets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling. Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	3 875 467	3 742 844	3 804 356	3 913 358
Sum		**3 875 467**	**3 742 844**	**3 804 356**	**3 913 358**
Andre inntekter	2	27 300	0	0	0
Sum andre inntekter		**27 300**	**0**	**0**	**0**
Sum		**3 902 767**	**3 742 844**	**3 804 356**	**3 913 358**
Forretningsførsel og revisjon	3	181 584	169 425	174 795	190 500
Lønn og honorar	4, 5	296 066	304 799	319 864	337 425
Vedlikehold	6	929 177	482 599	500 000	500 000
Eksterne tjenester	7	642 836	463 409	439 520	609 400
Kabel-tv og bredbånd		415 658	396 571	400 000	400 000
Forsikring		188 578	177 304	187 863	215 500
Kommunale avgifter		589 455	495 328	587 000	681 000
Festeavgifter		39 315	33 202	33 202	40 000
Brensel og strøm		349 606	539 734	540 000	360 000
Andre driftsutgifter	8	67 894	89 279	116 500	80 000
Sum		**3 700 169**	**3 151 649**	**3 298 744**	**3 413 825**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**202 598**	**591 195**	**505 611**	**499 533**
Nedskrivning av IN-innbetaling fra eier		18 633	18 258	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**221 231**	**609 453**	**505 611**	**499 533**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	9	83 444	49 355	4 000	25 000
Rentekostnad	10	237 772	230 554	244 887	229 995
Andre finansposter	11	-16 307	-15 433	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-138 020**	**-165 766**	**-240 887**	**-204 995**
Årsresultat	**12**	**83 210**	**443 686**	**264 724**	**294 538**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-219 091	-233 531	-231 180	-246 934
Andre endringer i disponible midler	12	-18 633	-18 258	0	0
Endring i disponible midler	**12**	**-154 513**	**191 898**	**33 544**	**47 604**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	17	390 000	390 000
Bygninger	17, 18	3 604 058	3 604 058
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**3 994 058**	**3 994 058**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		17 869	64 162
Til gode av forretningsfører		410	3 300
Forskuddsbetalte kostnader	13	509 700	499 473
Andre fordringer		0	49
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		10 577	2 918
Innestående på driftskonto		1 021 575	811 048
Innestående på særvilkår	14	1 085 146	1 046 277
Sum omløpsmidler		**2 645 278**	**2 427 227**
SUM EIENDELER		**6 639 336**	**6 421 285**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	15	6 100	6 100
Annen egenkapital 1.1		31 822	-411 864
Årets resultat	12	83 210	443 686
Sum egenkapital		**121 133**	**37 922**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	16	4 371 917	4 591 008
IN-innbetalinger	16	311 719	330 351
Borettsinnskudd		923 700	923 700
Sum langsiktig gjeld		**5 607 335**	**5 845 059**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		28 147	11 783
Leverandørgjeld		715 337	337 520
Skyldig off. myndigheter		20 342	18 193
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		10 133	10 871
Påløpne renter		1 256	19 787
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		0	19 822
Annen kortsiktig gjeld		135 653	120 328
Sum kortsiktig gjeld		**910 868**	**538 303**
Sum gjeld		**6 518 203**	**6 383 362**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 639 336**	**6 421 285**

Oslo 31.12.24
Styret i Borettslaget Sporveisgaten 8

Sted:_____, dato:_____

Stian Snoen Styreleder	Jon Kittilsen Nestleder	Simen Bondevik Sekretær
Magnus Bostrøm 4. styremedlem	Liv Kristin Saur 5. styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Individuell nedbetaling av lån

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	2 809 992	2 676 858	2 730 488	2 902 732
3602 Leieinntekt forretningslokaler	482 328	472 296	491 977	417 077
3605 Leieinntekter fellesarealer	30 624	32 874	21 024	21 500
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	237 772	221 740	244 887	229 715
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	219 091	236 296	231 180	246 934
3645 Inntekter parkeringsplasser	79 200	79 200	64 800	79 200
3690 Andre inntekter	6 200	6 200	10 000	6 200
3692 Inntekt vaskeri	10 260	17 380	10 000	10 000
Sum	**3 875 467**	**3 742 844**	**3 804 356**	**3 913 358**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8400 Andre inntekter	27 300	0	0	0
Sum	**27 300**	**0**	**0**	**0**

konto 8400- tillskudd fra Velferdsetaten

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	6 125	5 500	5 720	6 500
Forretningsførerhonorar	125 976	124 116	129 075	135 000
Annen regnskapsførsel	49 483	39 809	40 000	49 000
Sum	**181 584**	**169 425**	**174 795**	**190 500**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	130 000	130 000	130 000	145 000
Lønn og feriepenger	109 479	111 133	122 076	132 240
Arbeidsgiveravgift	36 587	37 666	37 788	40 185
Honorar ekstern styreleder	20 000	0	0	0
Andre godtgjørelser	0	26 000	30 000	20 000
Sum	**296 066**	**304 799**	**319 864**	**337 425**

Laget har deltidsansatt portner og rengjørere.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024

Note 5 - Ansatte og OTP

Laget har deltidsansatt portner og rengjørere men er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	737 214	397 074	500 000	500 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	187 963	85 525	0	0
6695 Egenandel forsikring	4 000	0	0	0
Sum	**929 177**	**482 599**	**500 000**	**500 000**

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6300 Andel felleskostnader	19 566	16 656	0	0
6330 Vaktmestertjenester	313 243	286 757	289 120	327 000
6360 Renhold	59 956	64 781	62 400	62 400
6395 Sommer- og vinterkostnader	24 790	4 004	0	0

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6725 Juridisk rådgivning	0	8 438	0	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	22 000	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	203 281	82 773	88 000	220 000
Sum	**642 836**	**463 409**	**439 520**	**609 400**

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	8 250	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	47	0	0
7400 Kontingent HL	2 130	1 990	0	0
7420 Gave, fradragsberettiget	0	1 352	0	0
7430 Gaver - ikke fradrag	1 157	0	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	4 600	9 397	6 500	0
7770 Bank og kortgebyrer	4 647	7 613	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	8 139	9 096	0	0
7790 Andre driftskostnader	47 222	51 533	110 000	80 000
Sum	**67 894**	**89 279**	**116 500**	**80 000**

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	81 204	49 355	4 000	25 000
8059 Andre renteinntekter	2 240	0	0	0
Sum	**83 444**	**49 355**	**4 000**	**25 000**

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8142 Lånenr 1213.30.90957	237 772	230 554	244 887	229 995
Sum	**237 772**	**230 554**	**244 887**	**229 995**

Note 11 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-16 307	-15 433	0	0
Sum	**-16 307**	**-15 433**	**0**	**0**

Note 12 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**1 888 924**	**1 697 026**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	83 210	443 686
Avdrag langsiktig lån	-219 091	-233 531
Annen langsiktig gjeld	-18 633	-18 258
B. Årets endring i disponible midler	**-154 513**	**191 898**
C. Disponible midler 31.12	**1 734 411**	**1 888 924**

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	215 360	188 578
1749 Forskuddsbetalte kostnader	294 340	310 895
Sum	**509 700**	**499 473**

Note 14 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 14 390 bundne skattetrekksmidler, kr. 20 647,88 bundne depositumkonto av Nader Zeinalzadesh, kr. 41 290,23 bundne depositumkonto av Norges Blindeforbund, kr. 17 693,61 bundne depositumkonto Jannecke Normann og kr. 991 124,62 bundne plasseringskonto

Note 15 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 61 andeler a kr 100.

Note 16 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12133090957**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	5.75 %
Beregnet innfridd:	30.06.2036
Opprinnelig lånebeløp:	12 000 000
Lånesaldo 01.01:	4 235 830
Avdrag i perioden:	238 913
Lånesaldo 31.12:	**3 996 917**
Saldo 5 år frem i tid:	2 573 687
Andelssaldo 01.01:	330 351
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	18 633
Andelssaldo 31.12:	**311 719**
Sum pantegjeld for lån:	**4 308 635**

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133090957	5	102 389	511 945
	3	89 794	269 382
	10	85 204	852 040
	25	68 360	1 709 000
	14	43 854	613 956
	1	40 591	40 591
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 126	5	8 911	44 555
	4	7 815	31 260
	11	7 416	81 576
	27	5 950	160 650
	14	3 817	53 438
	1	3 533	3 533

Kommentarer til lån

Pantelån og borettsinnskudd er sikret med pant i tomt og bygninger som har en bokført verdi på 3.994.058. I tillegg kommer et utbedringslån fra Oslo Kommune på 375.000

Note 17 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 994 058
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 994 058
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 994 058

Antatt levetid i år :

Note 18 - Bygninger

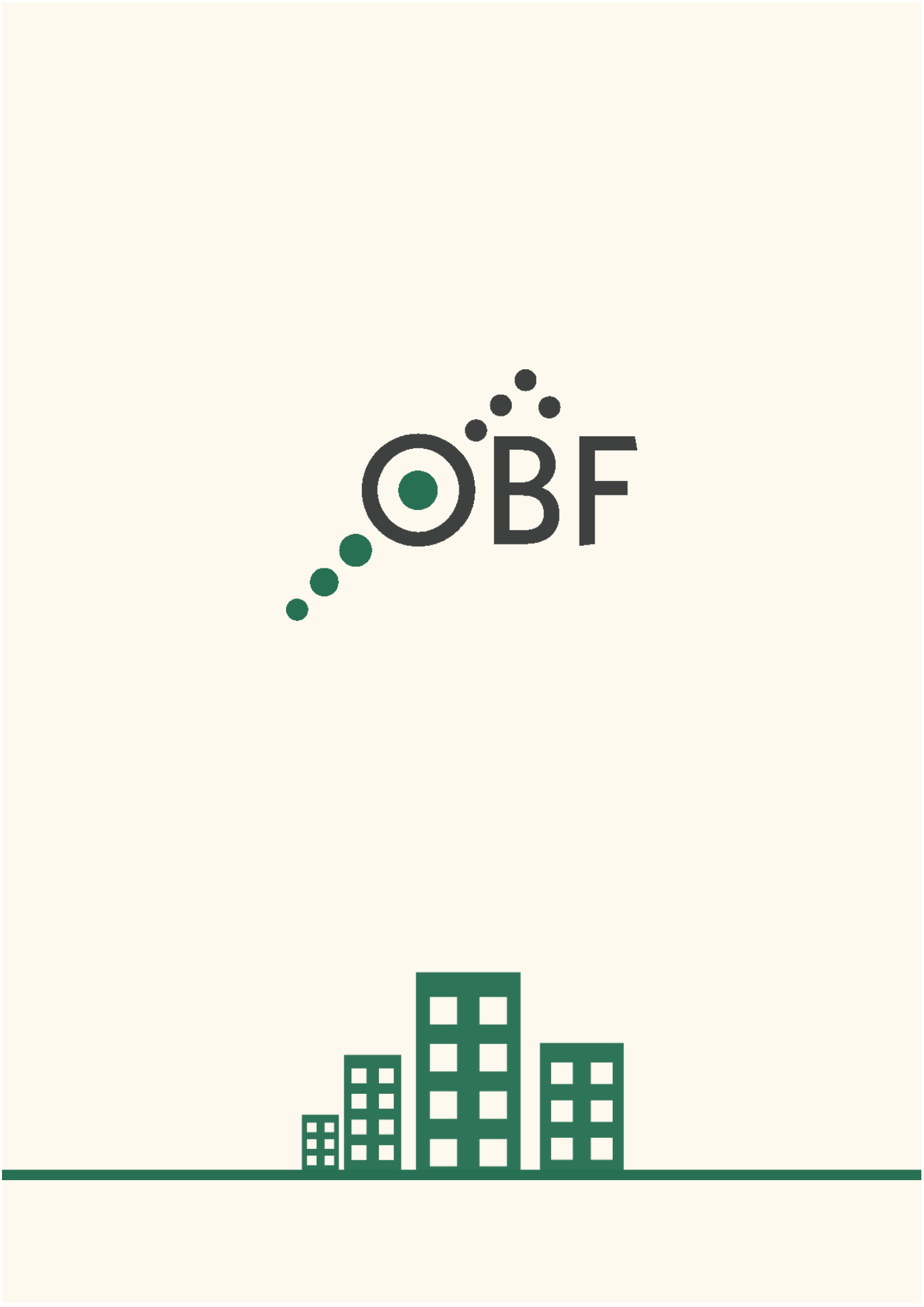
Stiftelsesdato for borettslaget er 26.06.1970 og anskaffelseskostnaden var kr. 3.604.058. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr. note om vedlikehold.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Sporveisgaten 8.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Sporveisgaten 8

Styreleder	Stian Snoen (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Liv Kristin Saur (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Magnus Boström (sign.)	14.04.2025
Styremedlem	Simen Bondevik (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Jon Kittilsen (sign.)	24.04.2025


OBF

Til generalforsamlingen i Borettslaget Sporveisgaten 8

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Sporveisgaten 8 som viser et overskudd på NOK 83 210. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 26.04.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 24. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
26.04.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

26.04.2025 11:21:47

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

PROTOKOLL

2025



Protokoll fra Generalforsamling 2025 i borettslaget Sporveisgata 8

Onsdag 14. mai 2025
Fra 17.00 til 21:15
Avholdes i Kantinen til Norges Blindeforbund
Sporveisgata 10, 1. underetasje.

Protokollunderskrivere

Jeg bekrefter med dette at protokollen er i samsvar med de vedtak som ble fattet på borettslagets generalforsamling den 14. mai 2025. protokollen er signert digitalt av dirigenten og de to valgte protokollunderskriverne.

Bjørn Roger Trolnes (dirigent)

Irene Astrid Arntsen (valgt underskriver)

Lars Asbjørn Reinton (valgt underskriver)

Sakspapirer med protokollering av vedtak

Innholdsfortegnelse

Protokoll fra Generalforsamling 2025 i borettslaget Sporveisgata 8 1

Protokollunderskrivere 1

Sakspapirer med protokollering av vedtak 2

Sak 1 Åpning ved leder Stian Snoen 6

Sak 2 konstituering av møtet 6

Sak 2a godkjenning av innkalling til møtet 6
Vedtak i sak 2a godkjenning av innkalling 6
Innkallingen ble enstemmig godkjent. 6

Sak 2b Navneopprop 6
Vedtak i sak 2b navneopprop 6
Navneoppropet ble gjennomført og talte 36 andelseiere fysisk tilstede + 7 andelseiere med fullmakt = totalt 43 stemmer. Oslo boligforvaltning har oversikt over de oppmøtte andelseierne på generalforsamlingen. 6

Sak 2c Dirigent 6
Vedtak i sak 2c dirigent 7
Bjørn Roger Trollnes ble enstemmig valgt som dirigent for generalforsamlingen. 7

Sak 2d referent 7
Vedtak i sak 2d referent 7
Simen Bondevik ble enstemmig valgt som referent. 7

Sak 2e opptelling av stemmer 7
Vedtak i sak 2e opptelling av stemmer 7
Olav Fredriksen, Elin Austlid og Kjetil Sørensen (OBF) ble enstemmig valgt. 7

Sak 2f protokollunderskrivere 7
Vedtak i sak 2f protokollunderskrivere 7

Sak 3 årsmelding for 2024 7
Styrets innstilling 7
Vedtak i sak 3 årsmelding for 2024 8
Årsmeldingen for 2024 ble enstemmig godkjent. 8

Sak 4 regnskap og revisjonsberetning for 2024 8

Sak 4a regnskap og revisjonsberetning for 2024 8
Styrets innstilling 8
Vedtak i sak 4a regnskap for 2024 8
Regnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent. 8

Sak 4b revisjonsberetning for 2024 8
Styrets innstilling 8
Vedtak i sak 4b revisjonsberetning for 2024 8
Revisjonsberetningen for 2024 ble tatt til orientering. 8

Sak 5 budsjett for 2025 8

Sak 5a økning av felleskostnader 9
Styrets innstilling 9

Vedtak i sak 5a økning av felleskostnader 9
Felleskostnadene økes med 2% fra 01.07.2025. Enstemmig vedtatt. 9

Sak 5b styrehonorar *9*
Styrets innstilling 9
Vedtak i sak 5b styrehonorar 9
Styrehonoraret økes med 15.000 kroner, til 145.000 kroner. Vedtatt med overveldende flertall. 9
Styrets innstilling for sak 5 budsjett for 2025 9
Vedtak i sak 5 budsjett 9
Budsjettet for 2025 ble enstemmig godkjent, med de vedtak som er gjort i sak 5a og 5b. 9

Sak 6 innsendte saker fra andelseiere *10*

Sak 6a endring av vedtektenes §2.2 fra 6 til 3 måneder, innsendt av Antonio Joachim, Jørgen Hirsch og Christian Elvebakk. *10*
Bakgrunn for saken 10
Forslagsstillers innstilling 10
Styrets innstilling 11
Vedtak i sak 6a endring av klausul fra 6 til 3 måneder 12

Sak 6b kameraovervåkning av port mot Sporveisgata, innsendt av Antonio Joachim og Christian Elvebakk *12*
Bakgrunn for saken 12
Forslagsstillers innstilling 12
Styrets innstilling 12
Vedtak i sak 6b kameraovervåkning 13
Forslaget om etablering av kameraovervåkning fikk ikke 2/3-flertall, og har falt. 13
Det ble gjennomført skriftlig votering. Stemmetall: for: 26, mot: 14, blanke: 2. 13

Sak 6c forslag om å etablere callinganlegg med video, innsendt av Antonio Joachim *13*
Forslagsstillers innstilling 13
Styrets innstilling 13
Vedtak i sak 6c callinganlegg 13
Forslaget om at styret skal fortsette å undersøke muligheten for etablering av callinganlegg med video ble enstemmig vedtatt. 13

Sak 6d forslag om å etablere flere parkeringsplasser i bakgården *13*
Forslagsstillers innstilling 13
Styrets innstilling 13
Vedtak i sak 6d parkeringsplasser 14
Forslaget om at styret skal gjennomføre en vurdering av om det er praktisk mulig å etablere flere gjesteplasser fikk ikke flertall og har dermed falt. 14
Stemmetall: For: 18. Mot: 19. Blanke: 3. 14

Sak 6e forslag om å bygge flere boder i kjelleren, innsendt av Christian Elvebakk *14*
Forslagsstillers innstilling 14
Styrets innstilling 14
Vedtak i sak 6e boder 14
Forslaget om at styret etablerer flere kjellerboder ble enstemmig vedtatt. 14

Sak 6f sak om at styreleder skal være synshemmet, innsendt av Eirik Skåden *14*
Forslagsstillers innstilling 14
Styrets innstilling 15
Vedtak i sak 6f 15
Styrets forslag til ny ordlyd for §6.8 fikk ikke 2/3-flertall og har dermed falt. 15
Det ble gjennomført skriftlig votering. Stemmetall: For: 14. Mot: 26. Blanke: 1. 15

Sak 6g forslag om å selge leiligheter 20% under markedspris, innsendt av Eirik Skåden *15*
Forslagsstillers innstilling 15
Styrets innstilling 16
Vedtak i sak 6g 16

Forslaget ble trukket. 16

Sak 6h informasjon til meglere ved salg, innsendt av Eirik Skåden *16*
Forslagsstillers innstilling 16
Styrets innstilling 16
Vedtak i sak 7h informasjon til megler 17
Følgende ble enstemmig vedtatt: Styret jobber med å forbedre informasjon til megler om hvordan man kan markedsføre leiligheter som er til salgs for potensielle synshemmede kjøpere. 17

sak 6i krav til universell utforming ved innkjøp, innsendt av Eirik Skåden *17*
forslagsstillers innstilling 17
styrets innstilling 17
Vedtak i sak 6i universell utforming 18
Styrets forslag til ny vedtekt §4.6 universell utforming ble enstemmig vedtatt. 18

Sak 7 saker fra styret *18*

Sak 7a Kabel-TV og internett *18*
Bakgrunn for saken 18
Styrets innstilling 18
Vedtak i sak 7a Kabel-TV og internett 18
Det ble flertall for kun internett og ikke Kabel-TV som en del av felleskostnadene. Dermed blir det NextGenTel sitt tilbud som anskaffes. 18
Det ble gjennomført skriftlig votering. Stemmetall: For kun internett: 28. For internett og Kabel-TV: 12. Forkastet: 1 18

Sak 7b videre arbeid med innvendig issolering *18*
Bakgrunn for saken 19
Styrets innstilling 19
Vedtak i sak 7b innvendig issolasjon 19
Generalforsamlingen gir sin enstemmige tilslutning til at styret går videre med planlegging av innvendig isolering av borettslaget. Et konkret forslag vil bli fremmet for en ekstraordinær generalforsamling. 19

Sak 8 valg *19*
Innledning 19

Sak 8a valg av styreleder for 2 år. *20*
Bakgrunn 20
Valgkomiteens innstilling til styreleder 20
Vedtak om ny styreleder 20
Stian Snoen ble valgt som styreleder. Det ble gjennomført skriftlig votering. Stemmetall: For Stian: 27. For Nina: 13. Blank: 1 20

Sak 8b valg av styremedlem *20*
Bakgrunn 20
Valgkomiteens innstilling 20
Vedtak i sak om styremedlem 20
Liv Kristin Saur ble enstemmig valgt som styremedlem for en periode på to år. 20

Sak 8c valg av 1. varamedlem *20*
Bakgrunn 20
Valgkomiteens innstilling 20
Vedtak av 1. varamedlem 21
Rita K. Sjøros ble valgt som 1. varamedlem for en periode på to år. Det ble gjennomført skriftlig votering. For Lars: 13. For Rita: 28. 21

Sak 8d valg av 2. varamedlem *21*
Bakgrunn 21
Valgkomiteens innstilling 21
Vedtak om 2. varamedlem 21

Olav Fredriksen ble valgt som 2. varamedlem for en periode på et år. Det ble gjennomført skriftlig votering. Stemmetall: For Lars: 13. For Olav: 26. Blank: 1. Forkastet: 1 21

Sak 8e valgkomite *21*
Bakgrunn 21
Valgkomiteens innstilling til valgkomite 21
Vedtak om valgkomite 22
Lars Reinton, Camilla Hansen og Ellinor Bergrud ble enstemmig valgt som medlemmer i valgkomiteen. 22

Sak 8f valg av revisor *22*
Bakgrunn 22
Innstilling fra valgkomiteen 22
Vedtak om valg av revisor 22
SLM revisjon ble enstemmig valgt. 22

Sak 9 avslutning *22*

Vedlegg til sakspapirene 22

Vedlegg 1 årsmelding for 2024 ..... *22*

Årsmelding 2024 for Borettslaget Sporveisgaten 8 ..... *22*
Tillitsvalgte 23
Helse, miljø og sikkerhet 23
Forretnings- og regnskapsførsel 23
Generelle opplysninger om Borettslaget Sporveisgaten 8 23
Generalforsamling 2024 24
Oppfølging av saker fra generalforsamling 2024 24
Informasjon 24
Vaktmester- og renholdstjeneste 24
Bredbånd, kabel-tv 24
Utleie av klubbrom 25
Dugnad og sosialt samvær 25
Borettslaget innvendig 25
Borettslagets uteområder 25
Isolering 25
Brannsikringsutstyr 26
HMS - internkontroll 26
Forsikring 27
Overdragelser i 2024 27
Rehabilitering og større vedlikehold 27
Styrets arbeid i 2024 27
Dødsfall i 2024 28
Økonomi 28

Vedlegg 2 regnskap for 2024 ..... *29*
Forenklet oversikt over regnskap 2024 29
oversikt over inntekter i 2024 29
oversikt over kostnader i 2024 30
hovedpunkter fra balanseoversikten per 31.12.2024 30

Vedlegg 3 revisjonsberetning for 2024 ..... *30*

Vedlegg 4 budsjett for 2025 ..... *31*
Forenklet oversikt over budsjett 2025 31
oversikt over budsjeterte inntekter i 2025 31
oversikt over budsjeterte kostnader i 2025 31

Vedlegg 5 ulike tilbud på Kabel-TV og internett *31*
Tilbud 1 fra Telenor 31

Tilbud 2 fra Nextgentel/Riks-TV 32
Tilbud 3 fra Telia 32

Sak 1 Åpning ved leder Stian Snoen

Leder Stian Snoen ønsket velkommen og åpnet generalforsamlingen 2025.

Sak 2 konstituering av møtet

En generalforsamling har en del krav knyttet til lover og regler, gjennom konstituering av møtet sikrer man at det blir gjennomført på en bra måte.

Sak 2a godkjenning av innkalling til møtet

Styret innstiller på at møteinnkallingen godkjennes. Alle andelseiere har fått skriftlig varsel minimum 20 eller senest 8 dager før generalforsamlingen. I et rundskriv i februar ble det informert om tidspunkt for generalforsamlingen og at fristen for å sende inn saker var 01.04.2025.

Vedtak i sak 2a godkjenning av innkalling

Innkallingen ble enstemmig godkjent.

Sak 2b Navneopprop

For å få en oversikt over antall andeler som har møtt opp på generalforsamlingen vil det bli foretatt et navneopprop. Dette foregår ved at det blir lest opp leilighetsnummer da dette er en god metode som styret har hatt god erfaring med tidligere. Hvis du av ulike årsaker må forlate generalforsamlingen før den er ferdig må du gi beskjed til dirigenten av generalforsamlingen.

Vedtak i sak 2b navneopprop

Navneoppropet ble gjennomført og talte 36 andelseiere fysisk tilstede + 7 andelseiere med fullmakt = totalt 43 stemmer. Oslo boligforvaltning har oversikt over de oppmøtte andelseierne på generalforsamlingen.

Sak 2c Dirigent

Styret innstiller med dette Bjørn Roger Trollnes som dirigent for generalforsamlingen 2025.

Vedtak i sak 2c dirigent

Bjørn Roger Trollnes ble enstemmig valgt som dirigent for generalforsamlingen.

Sak 2d referent

Styret innstiller Simen Bondevik som referent for generalforsamlingen 2025.

Vedtak i sak 2d referent

Simen Bondevik ble enstemmig valgt som referent.

Sak 2e opptelling av stemmer

Styret ber generalforsamlingen om å komme med forslag til personer som skal telle opp stemmer ved avstemninger underveis i generalforsamlingen.

Vedtak i sak 2e opptelling av stemmer

Olav Fredriksen, Elin Austlid og Kjetil Sørensen (OBF) ble enstemmig valgt.

Sak 2f protokollunderskrivere

For å sikre at man har dokumentert generalforsamlingen korrekt, skal protokollen underskrives av 2 personer i tillegg til dirigent. Styret ber med dette at generalforsamlingen foreslår to protokollunderskrivere.

Vedtak i sak 2f protokollunderskrivere

Lars Reinton og Irene Arntsen ble enstemmig valgt.

Sak 3 årsmelding for 2024

Årsmeldingen følger som vedlegg 1 til sakspapirene. På generalforsamlingen vil årsmeldingen bli gjennomgått ved opplesing av overskrifter, det vil bli anledning til å kunne stille spørsmål om årsmeldingen underveis i presentasjonen.

Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen om å godkjenne årsmeldingen for 2024.

Vedtak i sak 3 årsmelding for 2024

Årsmeldingen for 2024 ble enstemmig godkjent.

Sak 4 regnskap og revisjonsberetning for 2024

Sak 4a regnskap og revisjonsberetning for 2024

Som vedlegg 2 til sakspapirene vil man finne en oppsummering av regnskapet for 2024. forvalter fra Oslo boligforvaltning vil være til stede for å svare på eventuelle spørsmål ved regnskapet.

Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen om å godkjenne regnskapet for 2024. det regnskapsmessige overskuddet føres til lagets egenkapital.

Borettslaget har fått mindre disponible midler i 2024, dette ble diskutert på den ekstraordinære generalforsamlingen hvor det ble enighet om å benytte oppsparte midler for utvendig issolasjon.

Vedtak i sak 4a regnskap for 2024

Regnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent.

Sak 4b revisjonsberetning for 2024

Som vedlegg 3 til sakspapirene vil dere finne revisjonsberetningen for 2024.

Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen om å ta revisjonsberetningen for 2024 til orientering.

Vedtak i sak 4b revisjonsberetning for 2024

Revisjonsberetningen for 2024 ble tatt til orientering.

Sak 5 budsjett for 2025

Som vedlegg 4 til sakspapirene foreligger det en forenklet fremstilling av budsjettet for 2025. både styreleder og forvalter vil svare utfyllende på spørsmål fra generalforsamlingen om budsjettet for 2025.

Sak 5a økning av felleskostnader

Det foreslås med dette å øke felleskostnadene med 2% fra 01.07.2025. dette utgjør mellom 50 og 150 kroner per måned avhengig av størrelse på leiligheten. Disse 2% tilsvarer også endring i prisvekst siden generalforsamlingen i 2024 og frem til generalforsamlingen 2025.

Styrets innstilling

Vedtak i sak 5a økning av felleskostnader

Felleskostnadene økes med 2% fra 01.07.2025. Enstemmig vedtatt.

Sak 5b styrehonorar

Det er generalforsamlingen 2025 som bestemmer størrelsen av styrehonoraret for perioden fra generalforsamlingen 2024 til generalforsamlingen 2025. styret foreslår å øke styrehonoraret fra 130 000 i 2024 til 145 000 i 2025. denne økningen på 15 000 tilsvarer konsumprisindeksen da styrehonoraret ikke er økt siden 2020.

Styrets innstilling

Vedtak i sak 5b styrehonorar

Styrehonoraret økes med 15.000 kroner, til 145.000 kroner. Vedtatt med overveldende flertall.

Styrets innstilling for sak 5 budsjett for 2025

Styret foreslår at generalforsamlingen, med de vedtak som er gjort i sak 5a og 5b godkjenner budsjettet for 2025

Vedtak i sak 5 budsjett

Budsjettet for 2025 ble enstemmig godkjent, med de vedtak som er gjort i sak 5a og 5b.

Sak 6 innsendte saker fra andelseiere

Ved utløp av fristen for innsendte saker den 01.04.2025 var det totalt kommet inn 9 innsendte saker til generalforsamlingen fra andelseiere. Styret har diskutert sakene med vår forvalter og har kommet frem til en innstilling i alle innsendte saker. Sakene blir innledet av andelseieren som har sendt inn saken eller en annen person som andelseieren utpeker til å presentere saken sin.

Sak 6a endring av vedtektenes §2.2 fra 6 til 3 måneder, innsendt av Antonio Joachim, Jørgen Hirsch og Christian Elvebakk.

Bakgrunn for saken

Borettslaget Sporveisgaten 8 er et borettslag med forkjøpsrett for blinde og svaksynte. Bakgrunnen for dette ligger i at borettslaget og Norges blindeforbund fikk tomten fra Oslo kommune da den gamle sporveishallen ble revet på 1960-tallet. Borettslaget stod ferdig i 1970 og de aller første flyttet inn i 1972. på starten av 2000-tallet stod det mange leiligheter tomme da det kun var anledning til å selge til blind/svaksynt. I brev av 13.06.2004 gir Oslo kommune borettslaget anledning til å kunne selge til person som ikke er blind/svaksynt hvis det har gått mer enn et halvt år. Det har vært diskusjoner og avstemninger på generalforsamlinger om hvor lang klausulen skal være i den senere tid, sist gang det var avstemning om klausulen var i 2023, da ble det først stemt over om saken skulle behandles og det fikk ikke flertall på generalforsamlingen 2023.

Etter at forslagsstillerne sendte inn saken har styret sett på antall leiligheter som har blitt solgt til synshemmede. Hvis man ser på alle salg fra 2017 og til i dag kan man se at ca 60% av leilighetene går til synshemmede mens 40% går til personer som har kjøpt etter at det har gått 6 måneder. En annen observasjon er at det er de største leilighetene som blir solgt til personer som ikke er synshemmet. Disse tallene er bassert på styrets observasjoner av salg siden 2017.

Forslagsstillers innstilling

Vi ønsker med dette å sende inn forslag om å justere klausulen som gir blinde og svaksynte fortrinnsrett ved kjøp av leiligheter i borettslaget fra dagens 6 måneder til 3 måneder. Fortrinnsretten er et viktig og riktig prinsipp, men vi mener at den nåværende varigheten kan ha utilsiktede negative konsikvenser for selgere og fellesskapet som helhet. Derfor foreslår vi følgende justering av fortrinnsretten fra 6 til 3 måneder.

Vår begrunnelse for denne justeringen er som følgende.

1. mer tilpasset boligmarkedet, 6 måneder er lenge i et marked som beveger seg raskt, 3 måneder gir fortsatt rom for vurdering uten å bremse prosessen unødvendig.

2. redusert økonomisk risiko, lang ventetid kan føre til at selgere mister gunstige salgsvinduer og får lavere salgspris
3. høyere boligverdi, flere kjøpere på et tidligere tidspunkt kan gi høyere interesse og salgspris, noe som påvirker taksten man får og lånemuligheter beboere har dersom man ønsker å låne opp for bedre økonomi, reforhandle boliglånet eller få avdragsfrihet på boliglånet.
4. større rettferdighet for selgere, ikke alle har like god tid, de som må selge raskt på grunn av forhold som helse, samliv eller økonomi blir i dag urimelig begrenset.
5. ubenyttet ordning, vi er usikre på hvor ofte fortrinnsretten blir benyttet og ber derfor styret om å dele statistikk eller erfaringstall. Dette kan være nyttig for å vurdere hvor stor praktisk verdi dagens regel faktisk har.

Vi håper at generalforsamlingen ser forslaget som et konstruktivt bidrag til å balansere hensynet til inkludering med behovet for fleksibilitet, forutsigbarhet og økonomi.

Styrets innstilling

Styret har diskutert saken med vår forvalter og kommet frem til følgende innstilling, hvis generalforsamlingen gjennomfører en vedtektsendring foreslår styret følgende endring av vedtektenes §2.2.

Flere andelseiere har gått sammen om å fremme et forslag om endring av vedtektenes §2.2 om hvor lang tid det kan gå før en leilighet kan selges på det åpne markedet. Det foreslås av andelseierne av leilighet 307, 501 og 506 at vedtektene endres fra «leilighetene skal i henhold til vedtektenes §2.1 selges til blinde/svaksynte eller Norges Blindeforbund. Leilighetene annonseres på Finn.no, til borettslagets andelseiere og på Oslo kommunes helse og velferdsetatens internettsider. Det skal ikke tas imot bud fra andre enn blinde/svaksynte eller Norges Blindeforbund før det er gått et halvt år. Dersom det etter dette halve året ikke foreligger bud fra synshemmede søkere eller Norges Blindeforbund kan styret godkjenne at den aktuelle leiligheten selges innenfor rammer Oslo kommune godkjenner jfr brev av 13.06.2005 fra Oslo kommune. Styret skal under alle omstendigheter godkjenne ny andelseier og klausuleringen følger leiligheten ved neste salg.» de tre andelseierne foreslår at vedtektenes §2.2 endres fra halvt år til tre måneder. Forslaget til ny vedtekt §2.2 lyder da slik.
«leilighetene skal i henhold til vedtektenes §2.1 selges til blinde/svaksynte eller Norges Blindeforbund. Leilighetene annonseres på Finn.no og til borettslagets andelseiere. Det skal ikke tas imot bud fra andre enn blinde/svaksynte eller Norges Blindeforbund før det har gått tre måneder. Dersom det etter tre måneder ikke foreligger bud fra synshemmede eller Norges Blindeforbund kan styret godkjenne at den aktuelle leiligheten selges til person som ikke er synshemmet. Styret skal under alle omstendigheter godkjenne ny andelseier og klausuleringen følger leiligheten ved neste salg.

Styret vil informere generalforsamlingen om at dette er en vedtektsendring som krever 2/3 av de avgitte stemmene. Blanke stemmer vil ikke telle ved en avstemning med henvisning til Burettslagslova §7-11-3 om at blanke stemmer ikke teller ved avstemning i borettslag.

Hvis generalforsamlingen bestemmer at vedtektene skal endres, må dette bli juridisk vurdert før man endrer vedtektene grunnet tidligere diskusjoner med Oslo kommune. Styret får i ansvar å gjennomføre dette sammen med Oslo Boligforvaltning AS hvis generalforsamlingen, med 2/3 flertall vedtar å endre vedtektenes §2.2.

Vedtak i sak 6a endring av klausul fra 6 til 3 måneder

Forslaget om å endre klausul fra 6 til 3 måneder fikk ikke 2/3-flertall, og har dermed falt.

Det ble gjennomført skriftlig votering. Stemmetall: for: 22, mot: 21.

Sak 6b kameraovervåkning av port mot Sporveisgata, innsendt av Antonio Joachim og Christian Elvebakk

Bakgrunn for saken

Borettslaget har i den senere tid diskutert muligheten for kameraovervåkning av porten mot Sporveisgata. Noe av formålet her er å øke tryggheten til andelseiere og kunne dokumentere mulig skadeverk på porten mot Sporveisgata. Denne saken ble sist diskutert på generalforsamlingen i 2024, hvor saken fikk flertall, men ikke 2/3 flertall ved avstemning.

Forslagsstillers innstilling

Styret har oversatt forslagsstillers innstilling fra engelsk til norsk. Forslagsstiller ønsker at det etableres kameraovervåkning av kjøreport mot Sporveisgata.

Styrets innstilling

Innenfor datatilsynets bestemmelser vil borettslaget instalere kameraovervåkning av fellesarealer, fellesarealet som skal kameraovervåkes er garasjeporten mot sporveisgata. Hvis mer område skal kameraovervåkes, for eksempel kamerasystem tilknyttet ringeklokker eller annet fellesareale må dette vedtas av generalforsamling med 2/3 flertall.

Styret vil informere generalforsamlingen om at dette er en vedtektsendring som krever 2/3 av de avgitte stemmene. Blanke stemmer vil ikke telle ved en avstemning med henvisning til Burettslagslova §7-11-3 om at blanke stemmer ikke teller ved avstemning i borettslag.

Vedtak i sak 6b kameraovervåkning

Forslaget om etablering av kameraovervåkning fikk ikke 2/3-flertall, og har falt.

Det ble gjennomført skriftlig votering. Stemmetall: for: 26, mot: 14, blanke: 2.

Sak 6c forslag om å etablere callinganlegg med video, innsendt av Antonio Joachim

Forslagsstillers innstilling

Forslaget er oversatt fra engelsk til norsk av styret, forslagsstiller ønsker å oppgraddere dagens system med funksjonalitet for videoanrop når noen ringer på døren utenfra.

Styrets innstilling

Styret har gjort noe kartlegging av dagens marked for callinganlegg, det har vist seg meget vanskelig å ivareta kravene til brukervennlighet på den ene siden og videoanrop på den annen side. Styret ber generalforsamlingen om å vottere over hvorvidt styret skal gå videre i sin undersøkelse av muligheter for et nytt callinganlegg.

Vedtak i sak 6c callinganlegg

Forslaget om at styret skal fortsette å undersøke muligheten for etablering av callinganlegg med video ble enstemmig vedtatt.

Sak 6d forslag om å etablere flere parkeringsplasser i bakgården

Forslagsstillers innstilling

Styret har oversatt forslagsstillers spørsmål fra engelsk til norsk. Forslagstiller spør om det er mulighet til å etablere flere parkeringsplasser i bakgården for gjesteparkering.

Styrets innstilling

Styret vil gjennomføre en vurdering av om det er praktisk mulig å etablere flere gjesteplasser. Det må også diskuteres med Oslo boligbygg KF som eier noe av grunnen i bakgården om hvordan dette kan gjennomføres i praksis.

Vedtak i sak 6d parkeringsplasser

Forslaget om at styret skal gjennomføre en vurdering av om det er praktisk mulig å etablere flere gjesteplasser fikk ikke flertall og har dermed falt.

Stemmetall: For: 18. Mot: 19. Blanke: 3.

Sak 6e forslag om å bygge flere boder i kjelleren, innsendt av Christian Elvebakk

Forslagsstillers innstilling

Forslagsstiller spør om borettslaget skal bygge ut flere boder i kjelleren, som kan leies ut til andelseiere, da jeg har fått kjennskap til at det kan være en del ledig plass i kjelleren.

Styrets innstilling

Borettslaget har en del plass, hvor vi kan bygge kjellerboder som kan leies av andelseierne. Styret vil kommme tilbake til andelseierne når de vet mer om størrelse på bod, pris og plassering.

Vedtak i sak 6e boder

Forslaget om at styret etablerer flere kjellerboder ble enstemmig vedtatt.

Sak 6f sak om at styreleder skal være synshemmet, innsendt av Eirik Skåden

Forslagsstillers innstilling

Foreslått endring til §6.8 styremedlemer
Forslagsstiller foreslår følgende tillegg til dagens paragraf 6.8. styreleder skal være en synshemmet person, styrets sammensetning skal reflektere andelen synshemmede i borettslaget.

Forslagsstillers forslag til ny §6.8 styremedlemer
Borettslaget skal ha et styre bestående av tre til fem medlemer, det kan velges inntil to varamedlemer. Styret og varamedlemene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styreleder skal være en synshemmet person, styrets sammensetning skal reflektere andelen synshemmede i borettslaget. Styrets medlemer og varamedlemer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene og tjenestegjør to år om gangen.

Styrets medlemer og varamedlemer velges særskilt, men slik at halvparten av dem velges hvert år. Ved valg skal alle votteringer være hemmelige, når bare en kandidat er foreslått votteres det ikke.

Siden borettslaget ble opprettet har det vært sedvane at styreleder er en synshemmet person. Dette vedtektsforslaget formaliserer denne praksisen.

Styrets innstilling

Styret mener at borettslagsloven ikke åpner for at man kan vedtektsfeste slikt krav om personlige forhold hos det enkelte styremedlem, styret foreslår at det skal stå en setning i borettslagets vedtekter at det er et ønske at styreleder er synshemmet.

styret foreslår følgende ordlyd for §6.8 styremedlem
Borettslaget skal ha et styre bestående av tre til fem medlemer, det kan velges inntil to varamedlemer. Styret og varamedlemene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styreleder bør være en synshemmet person og styrets sammensetning bør reflektere andelen synshemmede i borettslaget. Styrets medlemer og varamedlemer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene og tjenestegjør to år om gangen. Styrets medlemer og varamedlemer velges særskilt, men slik at halvparten av dem velges hvert år. Ved valg skal alle votteringer være hemmelige, når bare en kandidat er foreslått votteres det ikke.

Styret gjør oppmerksom på at dette er en vedtektsendring som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer vil ikke telle i henhold til Burettslagslova §7-11-3.

Vedtak i sak 6f

Styrets forslag til ny ordlyd for §6.8 fikk ikke 2/3-flertall og har dermed falt.

Det ble gjennomført skriftlig votering. Stemmetall: For: 14. Mot: 26. Blanke: 1.

Sak 6g forslag om å selge leiligheter 20% under markedspris, innsendt av Eirik Skåden

Forslagsstillers innstilling

Det ønskes at generalforsamlingen undersøker om det å sette leiligheten 20% under markedspris er ulovlig.

Klausuldebatten er svært opprivende og påvirker det psykososiale miljøet i borettslaget. Klausulen gjør det enklere for synshemmede å kunne kjøpe seg et hjem, dette var og er helt avgjørende for både meg og flere, det er derfor viktig for oss at klausulen står. De

som har kjøpt her som nå ønsker å selge for markedspris har nok trolig også kjøpt her under markedspris. Det bør da heller ikke forventes å kunne selge til markedspris når en heller ikke har kjøpt til markedspris. Plasseringen til Sporveisgata 8 ligger nære Norges Blindeforbund og er en god og trygg plass for oss synshemmede å bo. Dette ønsker vi ikke å bli fratatt ved at klausulen oppheves, til dette vil jeg også legge til at denne diskusjonen om klausul eller ikke påvirker flere i borettslaget slik jeg har nevnt tidligere. Oslo kommune har sagt at klausulen gir 6 måneder forkjøpsrett til synshemmede som vil stå så lenge klausulen står. Det er ønskelig for meg og for flere i borettslaget at klausulen får stå ettersom at det gir synshemmede muligheten til å kunne komme seg inn på boligmarkedet uavhengig av arbeidssituasjon, med god tilknytning til Norges blindeforbund. Dette håper jeg blir tatt i betrakning og at det blir respektert gjennom å påse at megler er informert at dette borettslaget har en klausul som gir synshemmede forkjøpsrett, ved god informasjon kan salg gjøres fortere.

Styrets innstilling

Styret mener at pris er et forhold mellom kjøper og selger og skal ikke reguleres av borettslaget. Det er mange forhold som kvalitet på leiligheten, moderniseringsbehov og markedsføring som kan avgjøre prisen på en leilighet.

Styret påpeker at dette forslaget krever tilslutning fra alle andelseiere med henvisning til Burettslagslova §4.4-1. denne paragrafen omhandler vilkår rundt eierskifte og skal derfor ha aksept fra alle andelseiere for å kunne endres.

Vedtak i sak 6g

Forslaget ble trukket.

Sak 6h informasjon til meglere ved salg, innsendt av Eirik Skåden

Forslagsstillers innstilling

Styret plikter å informere megler om at dette er et borettslag der synshemmede har forkjøpsrett. Når en ny leilighet legges ut for salg skal styret markedsføre dette via sosiale medier og Blindeforbundets egne informasjonskanaler som Radio Z, Synspunkt eller andre informasjonskanaler for synshemmede.

Styrets innstilling

Styret foreslår at dette ikke vedtektsfestes da dette allerede blir ivaretatt gjennom dagens praksis og allerede finnes i dagens vedtekter.

Styret vil, i dialog med Oslo boligforvaltning se hvordan man kan forbedre informasjonen til megler om hvordan man kan markedsføre leiligheter som er til salgs for potensielle synshemmede kjøpere.

Styret gjør oppmerksom på at dette er en vedtektsendring som krever 2/3 av de avgitte stemmene på generalforsamlingen. Blanke stemmer vil ikke telle ved en avstemning med henvisning til Burettslagslova §7-11-3

Vedtak i sak 7h informasjon til megler

Følgende ble enstemmig vedtatt: Styret jobber med å forbedre informasjon til megler om hvordan man kan markedsføre leiligheter som er til salgs for potensielle synshemmede kjøpere.

sak 6i krav til universell utforming ved innkjøp, innsendt av Eirik Skåden

forslagsstillers innstilling

enhver endring av praktisk eller teknisk art i borettslaget skal være fullt ut tilgjengelig for alle beboerne av borettslaget uavhengig av alder eller funksjonsgrad.

Flere og flere varer og tjenester blir vanskelig for synshemmede å bruke. Det være seg betalingsterminaler, panteautomater osv. Institusjoner som kjøper inn disse varene og tjenestene gjør dette uten tanke på at dette skal være universelt utformet. Et borettslag som vårt bør unngå dette, for å motvirke konflikter mellom ulike grupper av beboere i borettslaget.

styrets innstilling

styrets forslag til ny vedtekt §4.6 universell utforming

ved innkjøp av nye varer eller tjenester, som skal benyttes av andelseierne skal det vurderes hvilke produkt som er mest tilgjengelig for andelseierne. Universell utforming og brukervennlighet bør være viktige faktorer når borettslaget kjøper nye varer eller tjenester fra våre leverandører. Lovpålagte minimumskrav for universell utforming skal følges, leverandøren bør dokumentere tilgjengelighet enten via tilgjengelighetserklæringer eller testing med brukere med funksjonsnedsettelser.

Styret gjør oppmerksom på at dette er en vedtektsendring som krever 2/3 av de avgitte stemmene på generalforsamlingen. Blanke stemmer vil ikke telle ved en avstemning med henvisning til Burettslagslova §7-11-3

Vedtak i sak 6i universell utforming

Styrets forslag til ny vedtekt §4.6 universell utforming ble enstemmig vedtatt.

Sak 7 saker fra styret

Sak 7a Kabel-TV og internett

Bakgrunn for saken

Borettslagets kollektive avtale for internett fra Nextgentel og Kabel-TV fra Telia utløp ved nyttår 2024. styret har innhentet flere tilbud som er gjengitt som vedlegg 5 til sakspapirene.

De ulike tilbudene har ulikt omfang avhengig om borettslaget ønsker en avtale om kun internett eller både internett og Kabel-TV.

Styret ber generalforsamlingen vottere over følgende forslag fra styret.

1. borettslaget skal ha kollektiv avtale for Kabel-Tv og internett
2. Borettslaget har kollektiv avtale for internett, den enkelte andelseier tegner eget abbonoment for Kabel-TV.

Styrets innstilling

Styret foreslår at hvis generalforsamlingen bestemmer at Kabel-Tv skal være en del av felleskostnadene vil man gå for tilbudet fra Telia. Hvis generalforsamlingen går inn for at Kabel-TV ikke skal være en del av felleskostnadene vil styret benytte seg av tilbudet fra Nextgentel.

Som vedlegg 5 til sakspapirene ligger de ulike tilbudene styret har innhentet i forbindelse med denne saken.

Vedtak i sak 7a Kabel-TV og internett

Det ble flertall for kun internett og ikke Kabel-TV som en del av felleskostnadene. Dermed blir det NextGenTel sitt tilbud som anskaffes.

Det ble gjennomført skriftlig votering. Stemmetall: For kun internett: 28. For internett og Kabel-TV: 12. Forkastet: 1.

Sak 7b videre arbeid med innvendig issolering

Bakgrunn for saken

Borettslaget gjennomførte utvendig issolering høsten 2024, styret ønsker å fortsette planleggingen av innvendig issolering og ber generalforsamlingen for å fortsette planleggingen.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen om aksept for å gå videre med planlegging av innvendig issolering av borettslaget.

Vedtak i sak 7b innvendig issolasjon

Generalforsamlingen gir sin enstemmige tilslutning til at styret går videre med planlegging av innvendig isolering av borettslaget. Et konkret forslag vil bli fremmet for en ekstraordinær generalforsamling.

Sak 8 valg

Innledning

På generalforsamlingen i 2024 ble følgende personer valgt til valgkomite.

- Nina Johnsen
- Gry Berg
- Lars Reinton

Styret fikk valgkomiteen sin innstilling i mail den 25. mars 2025. følgende personer er på valg i 2025.

- Styreleder Stian Snoen
- Styremedlem Liv Kristin Saur
- Varamedlem Rita K. Sjøros

Følgende personer har ett år igjen av sin periode

- Nestleder Jon H. Kittilsen
- Sekretær Simen Bondevik
- Styremedlem Magnus Bostrøm
- Varamedlem Camilla Hansen

Borettslaget skal ha et styre på mellom 3 og 5 medlemer, i tillegg kan det velges 2 varamedlemer. Alle som enten er i styret eller som er foreslått er over 18 år som er et krav for å være med i et borettslagsstyre.

Sak 8a valg av styreleder for 2 år.

Bakgrunn

Leder Stian Snoen er på valg, styreleder velges for en periode av to år frem til generalforsamlingen i 2027.

Valgkomiteens innstilling til styreleder

Valgkomiteen har levert en delt innstilling, valgkomiteens flertall ønsker å gjenvelge Stian Snoen mens valgkomiteens mindretall ønsker Nina Johnsen som ny styreleder.

Vedtak om ny styreleder

Stian Snoen ble valgt som styreleder. Det ble gjennomført skriftlig votering. Stemmetall: For Stian: 27. For Nina: 13. Blank: 1.

Sak 8b valg av styremedlem

Bakgrunn

Styremedlem Liv Kristin Saur er på valg for to nye år frem til generalforsamlingen i 2027.

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen foreslår Liv Kristin Saur som styremedlem

Vedtak i sak om styremedlem

Liv Kristin Saur ble enstemmig valgt som styremedlem for en periode på to år.

Sak 8c valg av 1. varamedlem

Bakgrunn

Rita K. Sjøros er på valg, hun velges for en periode av to år frem til generalforsamlingen i 2027.

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen foreslår Rita K. Sjøros som 1. varamedlem

Vedtak av 1. varamedlem

Rita K. Sjøros ble valgt som 1. varamedlem for en periode på to år. Det ble gjennomført skriftlig votering. For Lars: 13. For Rita: 28.

Sak 8d valg av 2. varamedlem

Bakgrunn

Camilla Hansen innformerte valgkomiteen at hun av ulike årsaker trekker seg. Valgkomiteen har arbeidet for å finne en person som kan overta Hansens varamedlem i styret frem til generalforsamlingen i 2026.

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen har en delt innstilling, flertallet foreslår Lars Reinton som 2. varamedlem mens mindretallet foreslår Olav Fredriksen som 2. varamedlem.

Vedtak om 2. varamedlem

Olav Fredriksen ble valgt som 2. varamedlem for en periode på et år. Det ble gjennomført skriftlig votering. Stemmetall: For Lars: 13. For Olav: 26. Blank: 1. Forkastet: 1

Sak 8e valgkomite

Bakgrunn

Borettslaget har et ønske om at det skal være en valgkomite fra generalforsamlingen i 2025 frem til generalforsamlingen i 2026. valgkomiteen sine oppgaver er å kartlegge hvilke medlemmer av styret som er på valg, hvem som tar gjenvalg og eventuelt finne nye kandidater til styret.

Valgkomiteens innstilling til valgkomite

Valgkomiteen ber generalforsamlingen 2025 om å finne medlemer til en valgkomite som skal sitte frem til generalforsamlingen 2026.

Vedtak om valgkomite

Lars Reinton, Camilla Hansen og Ellinor Bergrud ble enstemmig valgt som medlemmer i valgkomiteen.

Sak 8f valg av revisor

Bakgrunn

Borettslaget har de siste årene benyttet SLM revisjon til revisjon av borettslagets regnskap.

Innstilling fra valgkomiteen

Borettslaget Sporveisgaten 8 fortsetter å benytte seg av SLM revisjon fra generalforsamlingen 2025 til generalforsamlingen 2026.

Vedtak om valg av revisor

SLM revisjon ble enstemmig valgt.

Sak 9 avslutning

Valgt styreleder avsluttet generalforsamlingen kl. 21:15.

Vedlegg til sakspapirene

Vedlegg 1 årsmelding for 2024

Kopiert inn underfinner du årsmeldingen for 2024. årsmeldingen er elektronisk godkjent etter at den ble godkjent på styremøtet 22.04.2025. styret har gjort enkelte tilpasninger av dokumentet vi har fått fra Oslo boligforvaltning for å øke lesbarheten til dokumentet.

Årsmelding 2024 for Borettslaget Sporveisgaten 8

Dette er årsmeldingen for 2024 til Borettslaget Sporveisgaten 8, med organisasjonsnummer 953 218 941 som befinner seg i Sporveisgata 8, 0354 Oslo. I

denne årsberetningen redegjøres det for hva som er blitt gjort i 2024 og hvordan dette har blitt utført. dokumentet er digitalt underskrevet av styret i borettslaget etter gjennomgang på styremøte 22.04.2025.

Tillitsvalgte

Borettslaget forsøker så langt det er mulig å ha likestilling når det kommer til personale, styre og eventuelle utvalg. Dette arbeides det kontinuerlig med fra styret.
Borettslaget har 4 ansatte på timebasis. Dette gjelder:

- Sangavi Kumaragurunathan har hatt ansvar for vask av trapper og korridorer i oppgang B.
- Camilla Hansen har hatt ansvar for renhold av korridorer i oppgang A.
- Sangavi Kumaragurunathan og Rosa Baca Pino har hatt ansvar for renhold og utleie av gårdens klubblokaler.
- Olav Fredriksen har fungert som hjelpevaktmester i 2024, han har hjulpet borettslaget med å se etter bygget og ved dugnader.

Vi ønsker å takke alle våre ansatte, så langt styret er kjent med er arbeidsmiljøet godt blant våre ansatte.

Helse, miljø og sikkerhet

Borettslaget har ingen kjente former for forurensning. Gjennom en portal for helse, miljø og sikkerhet hos Oslo boligforvaltning opprettholdes forholdet til helse, miljø og sikkerhet. Gjennom samarbeid med våre leverandører påser styret at kravene til helse, miljø og sikkerhet blir overholdt. Det arbeides kontinuerlig med å forbedre dette arbeidet i borettslaget.

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Sporveisgaten 8

Borettslaget Sporveisgaten 8 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 953218941. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 62 boligenheter og 3 andre enheter.
Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 3

Generalforsamling 2024

Borettslaget avholdt generalforsamling den 22. mai 2024, i tillegg ble det avholdt en ekstraordinær generalforsamling den 17. oktober 2024.
Den ekstraordinære generalforsamlingen var knyttet til saken om issolering av borettslaget. Generalforsamlingen vedtok at når det forelå et skriftlig tilbud fra en leverandør skulle det innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Den ekstraordinære generalforsamlingen vedtok å iverksette utvendig issolering av borettslaget og at innvendig issolasjon skal bli drøftet på generalforsamlingen i 2025.

Oppfølging av saker fra generalforsamling 2024

Styret i borettslaget har så langt det har latt seg gjøre fulgt opp de vedtak som ble fattet på generalforsamlingen i 2024. styret vil også i 2025 arbeide med tiltak for å forbedre kvaliteten på borettslaget.
På generalforsamlingen 2024 ble det vedtatt at det skulle sjekkes om det gikk an å reparere tredemøllen som var i vaskeriet. Etter befaring med montør ble det kartlagt at dette ikke kunne gjennomføres og det ble derfor bestemt å kjøpe ny tredemølle. Camilla Hansen fra styret er ansvarlig for å gi opplæring til de som ønsker å benytte seg av tredemøllen. Det ble også diskutert plassering av tredemøllen på generalforsamlingen 2024, styret har grunnet tilgang til strøm plassert den i vaskeriet. Det er gjort tiltak for å forhindre at det skal kunne skje uhell knyttet til å bevege seg i vaskeriet.
Styret i borettslaget har forsøkt å komme i kontakt med Oslo boligbygg vedrørende parkeringsplassene i bakgården og formalisering av parkeringsregler. Dette arbeides det videre med i 2025.

Informasjon

Styret informerer andelseiere gjennom rundskriv. I 2024 ble det sendt ut 2 rundskriv til andelseiere. Det arbeides kontinuerlig med prosedyrer for hvordan styret kan gi god nok informasjon i korrekt tid til andelseierne.
Hvis du som andelseier er interesert i arbeidet til styret kan du abbonere på styreprotokollene gjennom å sende en mail til styret på sporveisgata8@gmail.com eller ved spørsmål kan du kontakte styreleder Stian Snoen på mobil 996 46 918.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget mottar vaktmestertjenester (samt trappevask i A-oppgangen) fra Bygårdsservice AS.

Bredbånd, kabel-tv

NextGenTel leverer fiber til borettslaget. Telia leverer Kabel-TV.

Utleie av klubbrom

Borettslaget disponerer et klubbrom i kjelleren, med tilhørende kjøkken som kan leies. Hvis du ønsker å leie det kan du ta kontakt med styret som videreformidler kontaktinformasjon. I 2024 har klubbrommet vært leid ut 11 ganger, i tillegg til styremøter og ekstraordinær generalforsamling. Styret arbeider kontinuerlig med prosesser slik at rommet blir leid ut korrekt og at det blir rengjort etter bruk. Vi takker for hjelpen med å leie ut rommet i 2024 og håper at flere vil leie det i 2025.

Dugnad og sosialt samvær

Borettslaget gjennomførte to dugnader i 2024. den ene ble gjennomført i april og den andre i oktober. På dugnadene ble det bestilt container for å kaste avfall samt gjennomført enkel vedlikehold av borettslagets ute og inneområder.
Styret i borettslaget har fått hjelp av våre renholdere til å vaske vegger og tak i fellesarealene. Dette ble utført sommeren 2024 og vi takker dem for hjelpen.
I september ble det avholdt en høstfest hvor borettslaget hadde kjøpt mat. Dette arrangementet ble avholdt i borettslagets klubbrom.

Borettslaget innvendig

Borettslaget gjennomfører sammen med vår leverandør glassteam årlig service på inngangsdører fra bakgården. Dette blir gjort for å forhindre driftsstans på dørene. Det er også gjort tiltak for å kunne skru av strømmen på dørene hvis man skal bære tunge gjenstander inn eller ut fra bakgården.
Borettslaget følger opp sin leverandør av heisdrift Kone heis, slik at det ikke skjer driftsstans på heisene. I 2024 har borettslaget hatt noe service på heisene samt byttet et speil som var ødelagt i heisen i oppgang a. Dette tok noe tid da prisen som først kom fra Kone heis var meget høy, prisen som ble innhentet fra glassmester var ca 30% av prisen fra Kone heis.

Borettslagets uteområder

I 2024 er det gjennomført en del tiltak for å forhindre driftsstans på porten mot Sporveisgata. Noen av tiltakene som er gjennomført er mer robuste løsninger fra vår leverandør Port og Industripartner, bytte av en del som var påkjørt samt oftere service på porten grunnet mye bruk. Styret i Borettslaget har spurt noen aktører om tilbud for å se på eventuelle fremtidige løsninger den dagen porten blir utslitt eller at det koster for mye å bytte ut deler.
Borettslaget har sammen med gartner fra Bygårdsservice gjennomført noe beplantningsarbeid og fjernet noen av plantene som var ødelagte. Styret erkjenner at arbeidet med å ivareta bakgården er krevende og at vi arbeider kontinuerlig med dette.

Isolering

Det har vært en lang diskusjon vedrørende issolering av borettslaget. Mange andelseiere opplever at det trekker kaldt i leiligheten sin. I 2024 begynte styret arbeidet med dette, først gjennomførte vi en gjennomgang av to leiligheter hvor vi fikk en takstrapport. Etter å ha lest takstrapporten startet vi arbeidet med issolering, på generalforsamlingen i mai 2024 ble denne saken presentert og man fikk godkjenning for å arbeide videre. I oktober 2024 ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling hvor man vedtok å gjennomføre issolering utvendig. Bakgrunnen for at man vedtok utvendig issolasjon først var for å få dette gjennomført i løpet av 2024 og for å se om dette ga effekt. Styret i borettslaget gjennomførte en tilbudsrunde via Finn.no sin løsning for tilbud, det eneste tilbudet som oppfylte styret sine forventninger var fra Oslo prosjektbygg som fikk arbeidet med utvendig issolasjon av borettslaget. Dette arbeidet ble fullført i november 2024 og styret har fått meget god dokumentasjon som vi kan undersøke hvis andelseiere har spørsmål om arbeidet ved sin leilighet.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.
Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.
Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten. Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.
Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.
I januar 2024 hadde borettslaget brannvernrunde sammen med Norsk brannvern. Etter denne runden kom det frem at det vil kunne komme fremtidige krav om brannvarslingsanlegg. Styret innhentet tilbud fra Norsk brannvern på trådløst system som oppfyller kravene. Dette koster 2 til 3 ganger mindre enn hvis borettslaget må koble opp et kablet system. I november 2024 ble det satt opp trådløse røykdetektorer i alle fellesarealer, samt meldere ved inngangen som man kan trykke på for å varsle brann. I starten av 2025 vil dette anlegget bli satt i drift. Dette vil det bli orientert om på generalforsamlingen 2025. det er også gjennomført en del tiltak for å øke brannsikkerheten til borettslaget og styret har også en liste med tiltak som skal iverksettes slik som taktile skilt for rømningsveier for å nevne noe.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for

virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Sporveisgaten 8, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Sporveisgaten 8 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 82870010.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.
Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.
Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Følgende leiligheter har skiftet eier i 2024, dato for overtakelse benyttes som metode for protokolering av når en leilighet skifter eier. For eksempel er det solgt flere leiligheter i 2024, men disse er ikke overtatt før i 2025.
1. Christian Elvebakk kjøpte leilighet 501 fra Dødsboet til Randi Mathisen
2. Irene Arntsen kjøpte leilighet 610 fra Christian Elvebakk
3. Bjørn A. Trondsen kjøte leilighet 503 fra dødsboet til Frants Masnak

Rehabilitering og større vedlikehold

I 2024 har styret i borettslaget gjort noen store og mange små tiltak for å ivareta kvaliteten på bygget innvendig og utområdene til borettslaget. Videre vil det bli fortalt om hvilke aktiviteter som har blitt gjennomført.

Styrets arbeid i 2024

I løpet av 2024 ble det avholdt totalt 9 styremøter og det ble behandlet 69 saker. I tillegg til styremøtene behandler også styret saker fortløpende på e-post. Det ble i 2023 satt opp en egen e-post som videresender mail til hele styret, denne adressen er sporveisgata8@gmail.com

Frem til generalforsamlingen, som ble avholdt den 22. mai 2024 bestod styret av følgende personer, verv i parantes.

- Stian Snoen (leder)
- Gry Berg (nestleder)
- Nina Johnsen (sekretær)
- Liv Kristin Saur (styremedlem)
- Jon H. Kittilsen (styremedlem)
- Rita K. Sjøros (vara)
- Magnus Bostrøm (vara)

Etter generalforsamlingen den 22. mai 2024 bestod styret av følgende medlemer, verv i parantes.

- Stian Snoen (leder)
- Jon H. Kittilsen (nestleder)
- Simen Bondevik (sekretær)
- Liv Kristin Saur (styremedlem)
- Magnus Bostrøm (styremedlem)
- Rita K. Sjøros (vara)
- Camilla Hansen (vara)

Dødsfall i 2024

Dessverre har to av våre andelseiere gått bort i løpet av 2024. dette gjelder Frants Masnak som bodde i leilighet 503 og Solveig Rønning som bodde i leilighet 609.

Økonomi

Styret i borettslaget har god oversikt over borettslagets økonomiske status. Vi forhandler på de avtaler som vi har og arbeider kontinuerlig med å få mest mulig ut av borettslagets inntekter. Her kommer en kortfattet oversikt over borettslagets regnskap for 2024, denne oversikten er satt opp per 08.04.2025 og det kan forekomme endringer ved endelig gjennomgang av regnskapet.

- Borettslagets inntekter i 2024 er på 3 921 399
- Borettslagets driftskostnader i 2024 er på 3 700 169
- Et negativt finansresultat i 2024 på 138 020, dette vil være negativt grunnet rentekostnader på borettslagets fellesgjeld

- Et årsresultat på 83 210 som skal gå til dekning av fellesgjeld. Dette fører til at borettslagets disponible midler har blitt mindre i 2024.

Borettslaget hadde et overskudd på 83 210 i 2024. etter avdrag fellesgjeld på 219 091 samt noen andelseiere som har individuell nedbetaling av fellesgjeld på 18 633 førte dette til at borettslagets disponible midler ble svekket med 154 513 i 2024.
Bakgrunnen for at borettslagets disponible midler er svekket i 2024 skyldes vedtak på ordinær generalforsamling om installasjon av brannvarslingsanlegg samt vedtak på ekstraordinær generalforsamling om tiltak knyttet til issoleringer med en budsjettramme på 450 000. borettslagets styre anser økonomien som god. Grunnet prisstigning vil det ved gjennomgang av budsjettet bli foretatt forslag om å øke borettslagets felleskostnader med 4%. styret arbeider også med å lage nye leiekontrakter for næringslokalene slik at vi kan få inn mer inntekt fra disse lokalene som er leid ut til en lav pris i forhold til tilsvarende lokaler i området.
Regnskapet er ført i henhold til regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift.
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme borettslagets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse.
Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling. Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vedlegg 2 regnskap for 2024

Da regnskapet som kommer fra Oslo boligforvaltning kan være utfordrende å lese med ulike skjermlesere og enheter har styret valgt å gjengi hovedpunktene i regnskapet for 2024. på generalforsamlingen kan du stille spørsmål om de ulike postene i regnskapet.

Forenklet oversikt over regnskap 2024

sum inntekter 4 021 151
sum kostnader 3 937 941
regnskapsmessig overskudd 83 210

regnskapsmessig overskudd på 83 210 skal gå til å dekke utbetalinger av felleskostnader på 237 724.
borettslagets disponible midler, kontantbeholdning reduseres med 154 513 i 2024.

oversikt over inntekter i 2024

felleskostnader 2 809 992
innbetaling grunnet fellesgjeld 475 496
leieinntekter fra næringslokaler 482 327
utleie av parkeringsplasser 85 400

utleie av fellesareale og vaskeri 40 884
tilskudd for universell utforming 27 300
finansinntekter 99 752

oversikt over kostnader i 2024

forretningsførsel og revisjon 181 584
lønn og honorarer 296 066
vedlikehold 929 177
eksterne tjenester 642 836
kabel-tv og bredbånd 415 658
forsikring 188 578
kommunale avgifter 589 455
festeavgifter 39 315
brensel og strøm 349 606
andre driftsutgifter 67 894
renter fellesgjeld 237 772

hovedpunkter fra balanseoversikten per 31.12.2024

borettslaget har følgende eiendeler

- Tomter 390 000
- Bygninger 3 604 058
- Skyldige felleskostnader 17 869
- Forskuddsbetalte kostnader 510 110
- Bank og kasse 2 117 299
- Sum eiendeler 6 639 336

Disse eiendelene er finansiert på følgende måte

- Egenkapital 121 133
- Langsiktig gjeld 5 607 335
- Kortsiktig gjeld 910 868
- Sum egenkapital 6 639 336

Vedlegg 3 revisjonsberetning for 2024

Hvis revisjonsberetningen foreligger før sakspapirene må sendes til trykk for å få sakspapirene i punktskrift og visuell skrift vil den bli vedlagt. Hvis den ikke foreligger vil den bli gjengitt av representanten fra Oslo Boligforvaltning på generalforsamlingen. I følge borettslagets vedtekter §6.7 er det ikke et krav om at revisjonsberetningen skal bli sendt ut på forhånd. For å sikre demokratiske prosesser vil revisjonsberetningen bli gjengitt slik den foreligger fra vår revisor SLM revisjon.

Vedlegg 4 budsjett for 2025

Styret i Borettslaget har valgt å gjengi hovedpunktene i budsjettet i en oversikt. På generalforsamlingen 2025 kan du stille spørsmål om de ulike budsjettpostene.

Forenklet oversikt over budsjett 2025

Inntekter 3 938 358
Sum kostnader 3 890 754
Overskudd 47 604

oversikt over budsjeterte inntekter i 2025

felleskostnader 2 902 732
renter og avdrag fellesgjeld 476 649
leieinntekter næringslokaler 417 077
utleie av parkeringsplasser 85 400
utleie fellesareale og vaskeri 31 500
renteinntekter driftskontoer 25 000

oversikt over budsjeterte kostnader i 2025

forretningsførsel 190 500
lønnskostnad 337 425
vedlikehold 500 000
eksterne tjenester 609 400
kabel-TV og bredbånd 400 000
kommunale avgifter 681 000
festeavgift 40 000
forsikringer 215 500
andre driftskostnader 80 000
renter, avdrag og gebyr fellesgjeld 476 929

Vedlegg 5 ulike tilbud på Kabel-TV og internett

Tilbud 1 fra Telenor

Hvis generalforsamlingen går for at Kabel-TV og bredbånd skal være en del av felleskostnadene har Telenor sendt oss et tilbud Frihet M med en pris på 470 per måned. Dette gir en pott med poeng som enten kan benyttes til rask internett eller en kombinasjon av Kabel-TV og internett som den enkelte tilpasser til sitt behov.

Tilbud 2 fra Nextgentel/Riks-TV

Hvis generalforsamlingen går for at Kabel-TV ikke skal være en del av felleskostnadene foreligger det et forslag fra Nextgentel på raskere internett, 500/500 mot dagens 200/200 for 6 kroner mer per måned. Dagens pris for internett er 213 per måned og det nye tilbudet er på 219 per måned.

Nextgentel samarbeider med Riks-TV og det er mulig å få Kabel-TV fra dem. De har en rekke tilbud som starter fra 349 per måned.

Tilbud 3 fra Telia

Foreligger tilbud fra Telia på Flex start som er en kombinasjon av TV og Bredbånd til en pris av 388 per måned per leilighet. I dette tilbudet ligger det inne slik som hos Telenor at man kan velge den kombinasjonen av TV og bredbånd som passer best.

Telia har også levert et tilbud på 500/500 bredbånd til en pris av 219 per måned per leilighet.

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Borettslaget Sporveisgata 8

av eiendommen Sporveisgata 8

fått

og er 2942 m² stor. Målebrev, datert 4.10.1971 tinglyst 11.11.71 er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunene har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 90 år og regnes fra 1.9.1971. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 100,- er

(grunnprisen kr. 200.000,- m² tillagt utgifteer til gateopparbeidelse m.v. etter kommunens nærmere bestemmelse)

Avgiften betales etterskuddsvis til boligsjefen med en halvpart hver 30.6 og 31.12 og første gang 31.12 1972.

Festeavgiften skal kunne regueleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften første prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m.v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festernes eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på sammen måte som festeavgiften.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

boligbebyggelse

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligutvalget.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.
Trær, hage m.v.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage, grøntanlegg m.v være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeide utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

Trær på tomten kan bare felles i den utstrekning det er nødvendig for bebyggelse og anlegg av veier og ledninger etter samtykke og ansvisning av bygartneren og skogsjefen. Skal trær felles, skal i alle tilfelle skogsjefen gis minst 1 måneds skriftlig varsel og de felte trær blir kommunens eiendom.

Tilsvarende gjelder for jord (matjord) som ikke går med til tomtens utnyttelse og slik at bygartneren trer i stedet for skogsjefen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snuplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetens bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdi forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panteerklæring fra selskapet.

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o.l.

Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av grunneieren (Oslo kommune). Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av grunneieren og nyttes av festeren. Det gis samtidig festere rett til å legge ledninger med tilhørende innretninger over

hverandres parseller med rett til vedlikehold. Mot forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Festeren er solidarisk ansvarlig for felles vedlikehold av de ledninger som blir felles.

Festeren er forpliktet til å avstå nødvendig ubebygget grunn til veiutvidelse mot forholdsmessig reduksjon av festeavgiftsgrunnlaget. I tilfelle veiutvidelse medfører større beskjæring av festetomten og ulemper av betydning for festeren, tilkommer denne også ulempeerstatning på grunnlag av veiutvidelsen. I mangel av enighet om hvorvidt det er grunnlag for ulempeerstatning og eventuelt om dennes størrelse avgjøres spørsmålet ved skjønn som nevnt i § 3.

§ 10.
Fremleie og fremlån m.v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.
Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeid ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.
Fornyelser av festet, innløsning av bygningene m.v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal der tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.
Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

Oslo kommune har for seg selv eller andre forkjøpsrett ved overdragelse av andeler i borettslag og denne forkjøpsrett går foran andelseiernes forkjøpsrett. Hvis offentlige prisforskrifter bortfaller, skal prisen fastsettes ved voldgift i henhold til rettergangslovens bestemmelser hvis partene ikke blir enige om overdragelsesprisen. Kommunens forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende ved overdragelse til slektninger og ved bytte av boliger i den utstrekning borettslovens § 22, jfr. § 16 bestemmer det.

Denne bestemmelse forutsettes inntatt i stiftelsesvilkårene og vedtektene.

§ 14.
Medlemskap i fellesorgan.

Dersom det innen et boligområde opprettes et fellesorgan som skal ha til formål å ivareta beboernes fellesinteresser, eksempelvis felles vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer, har festeren plikt til å være medlem av dette. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

§ 15.
Parkering m.v.

Beboerne skal kun parkere sine biler i parkeringshus hvor de har andelsplikt. Kommunen kan i samsvar med reguleringsplan pålegge festeren å bygge parkeringshus. Hvis parkeringshus ikke er bygget skal parkering bare finne sted på godkjent parkeringsplass som kan pålegges opparbeidet. Bortsett fra nødkjøring er all bilkjøring og parkering av kjøretøyer forbudt på de interne veier innenfor borettslagenes festeområder. Gjesteparkering skal finne sted på de spesielt avsatte parkeringsplasser.

Kommunen kan pålegge borettslagene å sette opp og bekoste offentlig og eventuelt andre trafikkskilt.

§ 16.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m.v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 17.
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 18.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selov kortere festetid av avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være proritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 23.11.72

Som fester:

Borettslaget Sporveisgt. 8

Erling Krohn

Gunnar Hjortaas Arne Hertzenberg

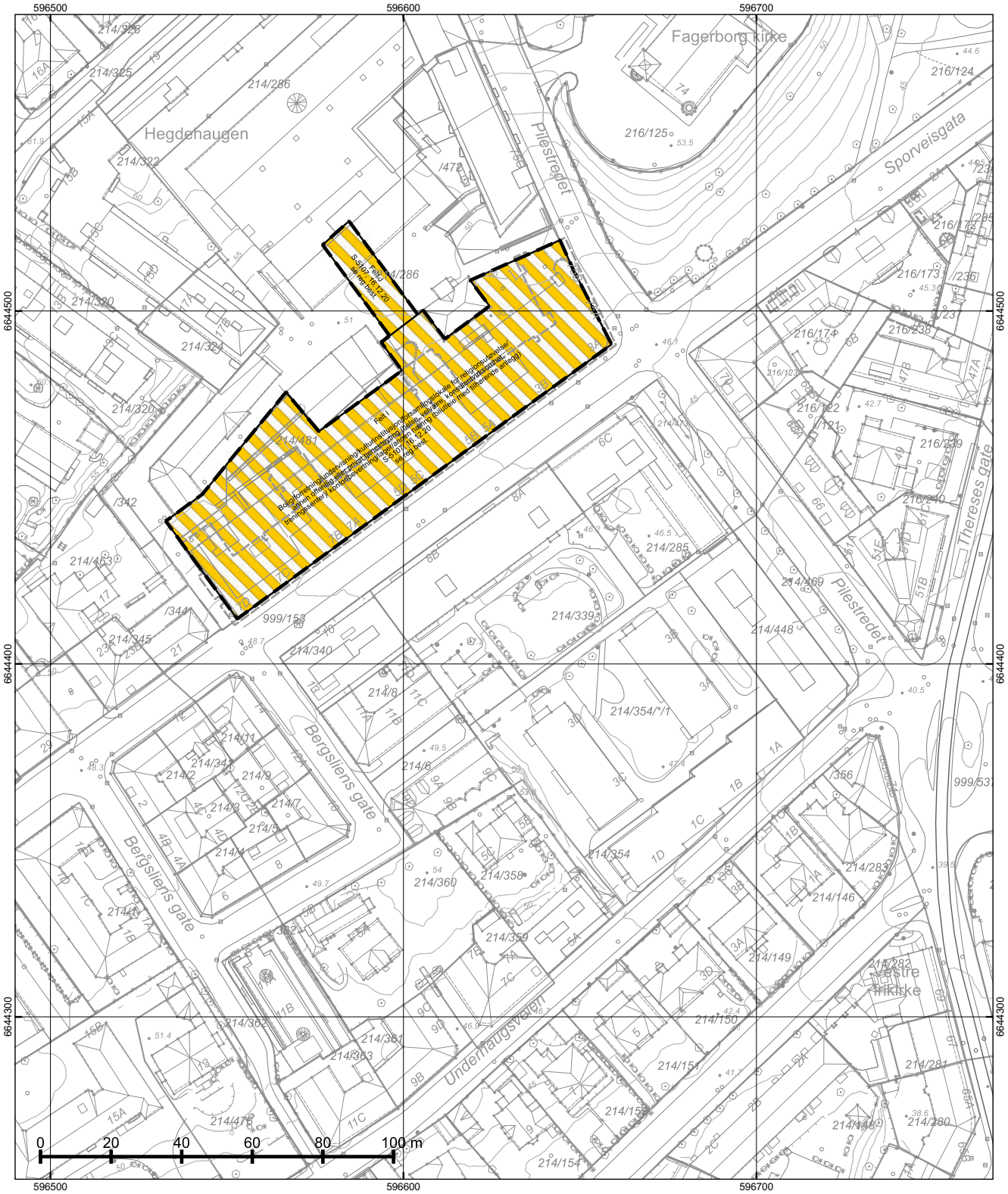
Jeg/vi bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 20 år.

For Oslo kommune:

Oslo kommune
Boligsjefen
Kaare Aril

Arnulf Lerum

1000. 25941/72. ANDVORD.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.03.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 334603/ 86529216

Deres ref.: 40865/ DIGU@MSNOP

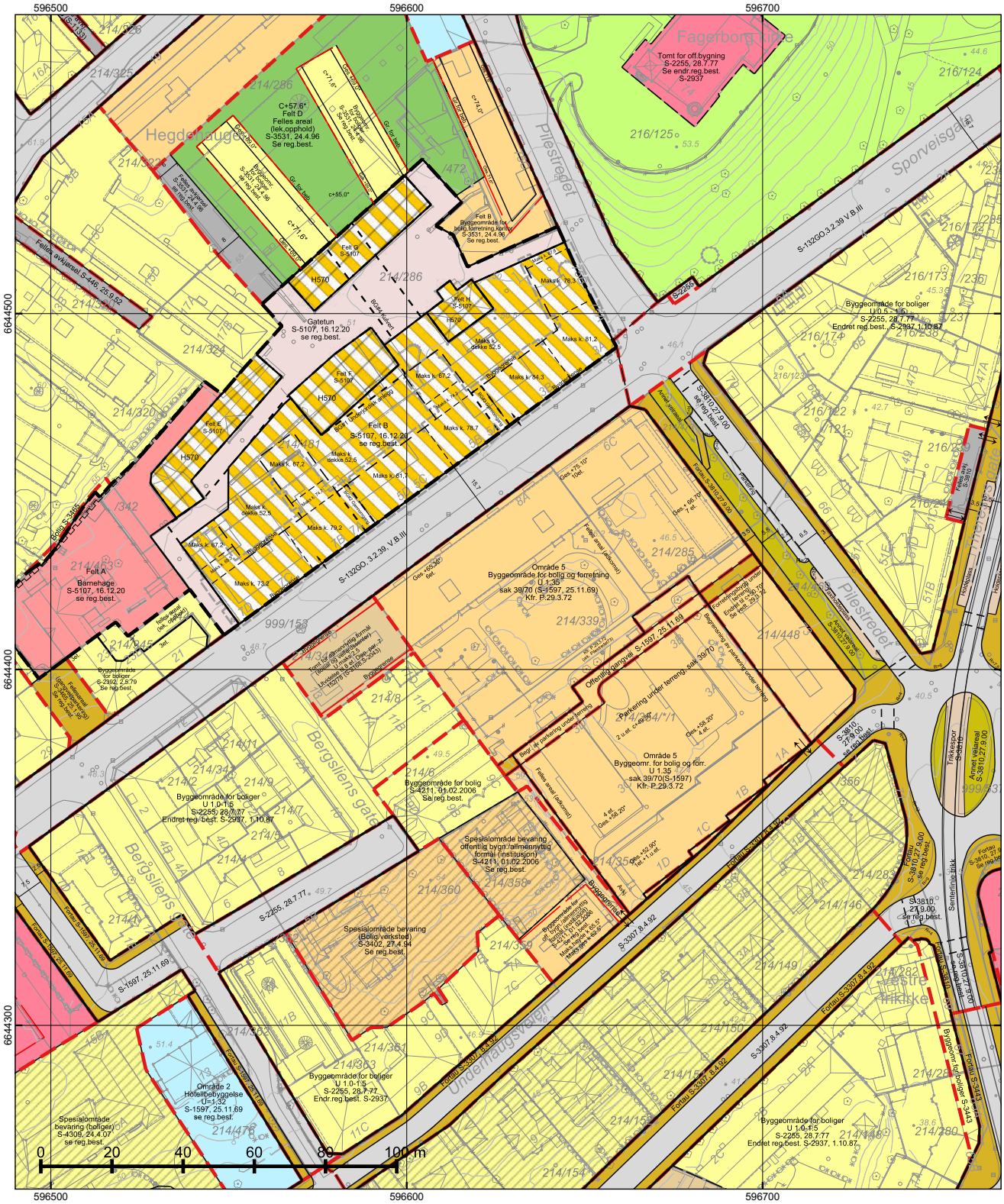
Adresse: SPORVEISGATA 8A

Kommentar:

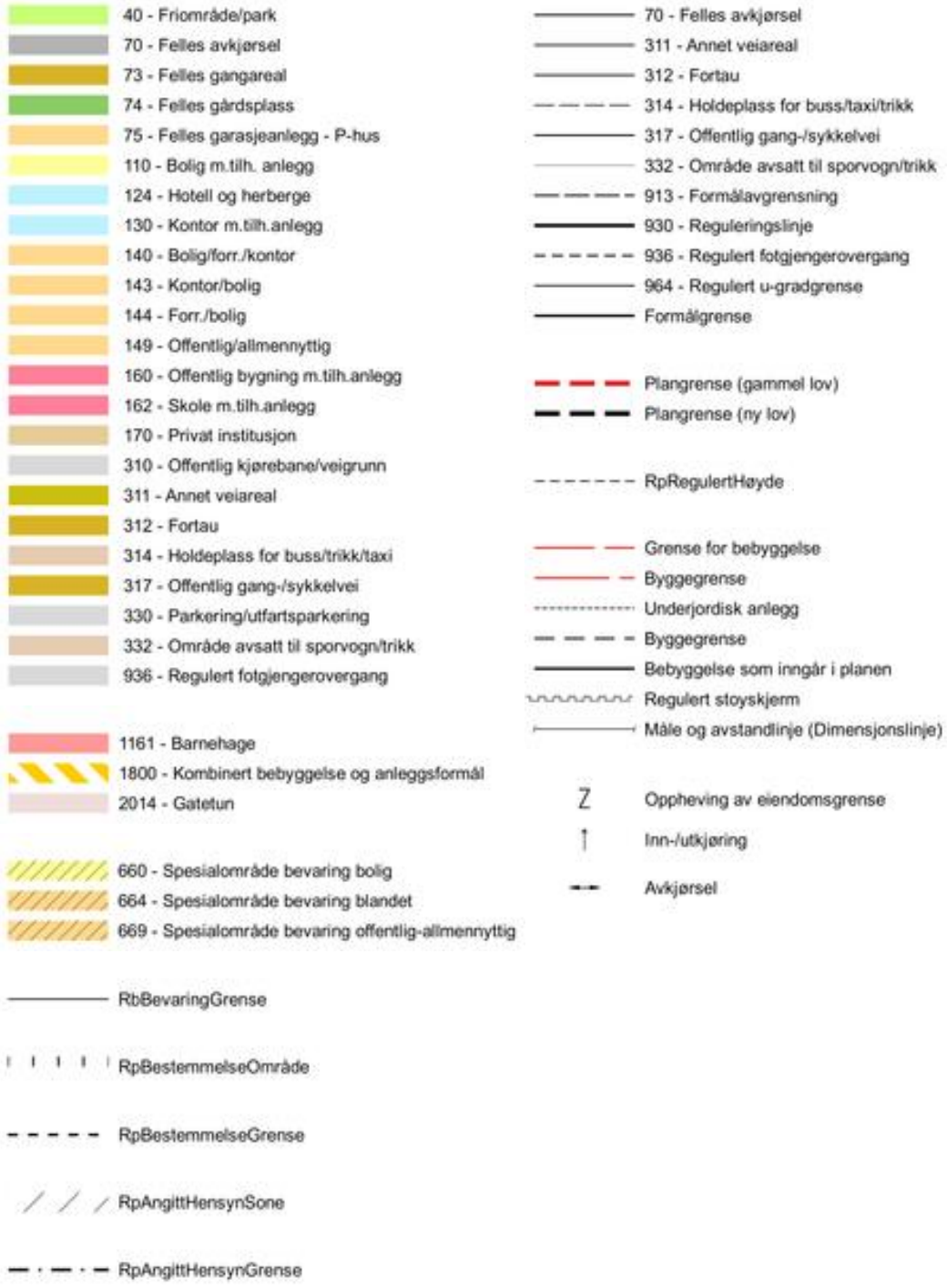
Gnr/Bnr: 214/339

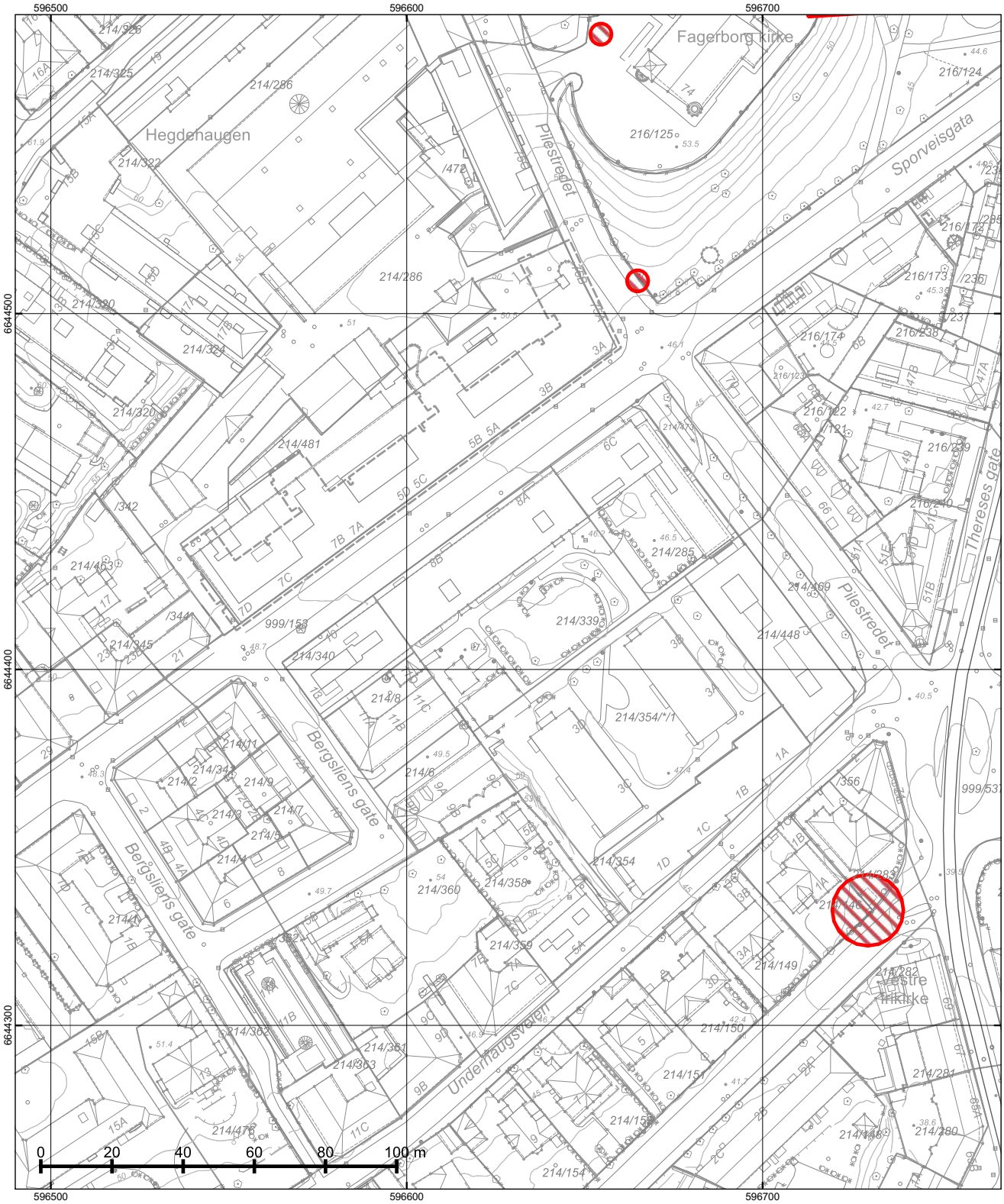
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


596500
596600
596700
6644500
6644400
6644300
Fagerborgkirke
Tomt for off.bygning
S-2255, 28.7.77
Se endr.reg.best.
S-2937
Pilestredet
Sporveisgata
Hegdehaugsveien
Bergsliens gate
Underhaugsveien
Gatetun
S-5107, 16.12.20
se reg.best.
Felt A
Barnehage
S-5107, 16.12.20
se reg.best.
Felt B
S-5107, 16.12.20
se reg.best.
Felt C
S-5107
Felt D
Felles areal
(lek,opphold)
S-3531, 24.4.96
Se reg.best.
Felt E
S-5107
Felt F
S-5107
Felt G
S-5107
Felt H
S-5107
Område 5
Byggeområde for bolig og forretning
U 1.35
sak 39/70 (S-1597, 25.11.69)
Kfr. P.29.3.72
Område 5
Byggeomr. for bolig og forr.
U 1.35
sak 39/70(S-1597)
Kfr.P.29.3.72
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for bolig
S-4211, 01.02.2006
Se reg.best.
Spesialområde bevaring
offentlig bygn./allmennyttig
formål (institusjon)
S-4211, 01.02.2006
Se reg.best.
Spesialområde bevaring
(Bolig/verksted)
S-3402, 27.4.94
Se reg.best.
Spesialområde bevaring (boliger)
S-4309, 24.4.07
se reg.best.
Område 2
Hotellbebyggelse
U=1.32
S-1597, 25.11.69
se reg.best.
Offentlig trafikkareal
Parkering under terreng
Fortau S-3307,8.4.92
Fortau S-1597, 25.11.69
Annet vegareal
S-3810,27.9.00
Se reg.best.
Senteranlegg
Trikkespor
Senteranlegg
Trikk
Vestre Ullevål kirkegård
Gatetun
S-3810, 27.9.00
se reg.best.
Annet vegareal
S-3810,27.9.00
Se reg.best.
Annet vegareal
S-3810,27.9.00
se reg.best.
Annet vegareal
S-3810,27.9.00
se reg.best.
Annet vegareal
S-3810,27.9.00

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.03.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 334603/ 86529216
Deres ref.: 40865/ DIGU@MSNOP
Adresse: SPORVEISGATA 8A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/339

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 334603/86529216
Deres ref.: 40865/ DIGU@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[illegible] * OSLO 1
OH/AG

KOPI

Oslo, den 21.12.73

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Sporveisgaten 8
Journaln: 69/3783
Arbeidets art: Nybygg
Avsluttende synsforretning: 20.11.73
Bygningens art: Sosialbygg
Bygherre: Statens Entreprenörforretning A/S, Hoffs vei 30, OSLO 2
Byggemelder: Ark. L. Skjelbred, Hoffs vei 30, OSLO 2
Ansvarshavende: Siv.ing. Dag Stiansen, Hoffs vei 30, OSLO 2

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

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

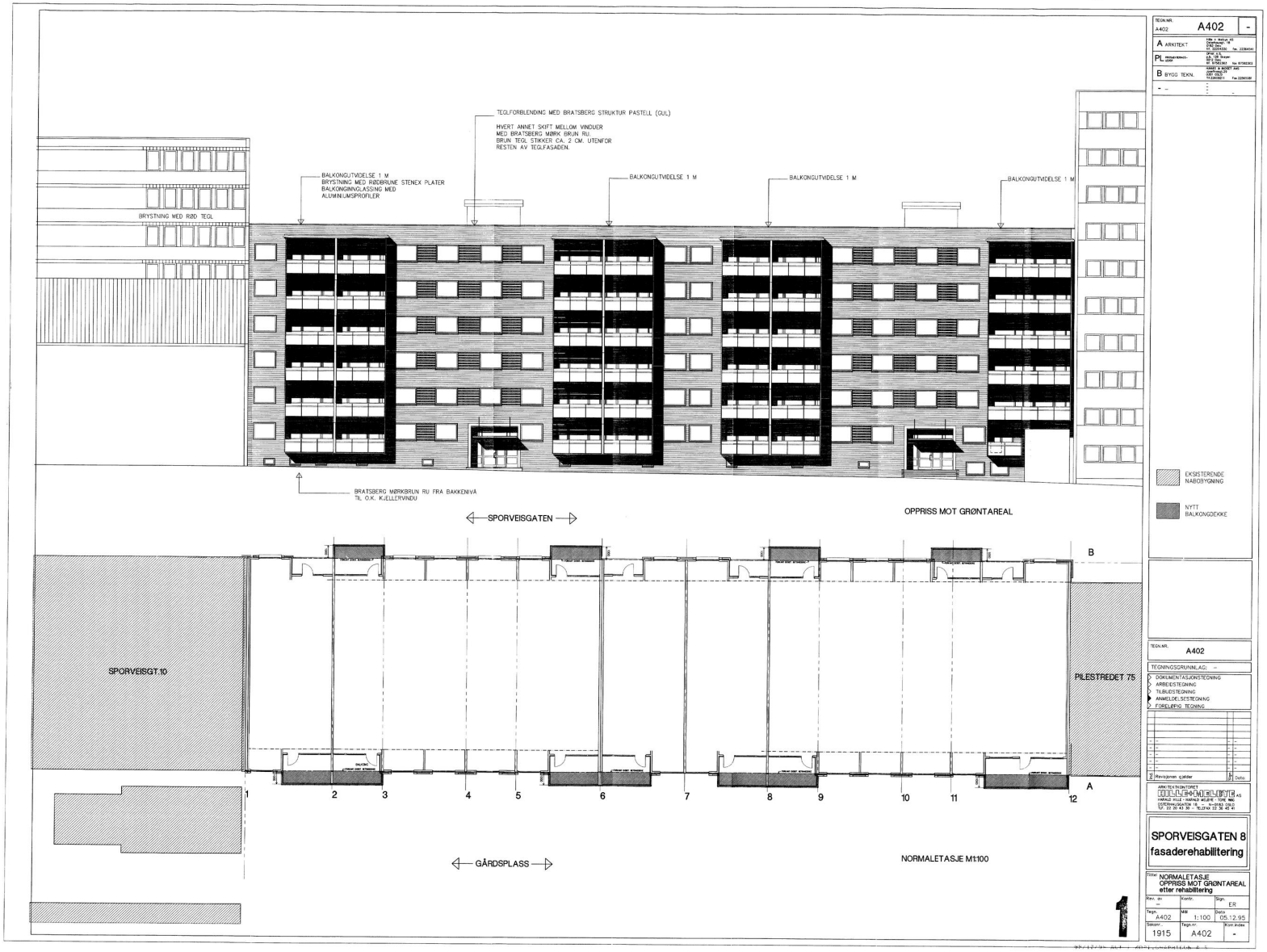
For bygningssjefen

G. Heber
overingeniör

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent

SAL. C-15. 4000. ANSVORD. 359677/72.

MOTTATT
11.DES.95
PLAN-OG BYGNINGSETATEN



TEGN.NR. A402 -

A ARKITEKT

PL PROSJEKTERINGS-LEDER

B BYGG TEKN.

TEGN.NR. A402

TEGNINGSGRUNNLAG: -

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- TILBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

Revisjonen gjelder | Dato

ARKITEKTKONTORET
DUTHEIMELDYR AS
OSLO

SPORVEISGATEN 8
fasaderehabilitering

Tittel: NORMALETASJE
OPPRISS MOT GRØNTAREAL
etter rehabilitering

Rev. av	Kontr.	Sign.
-		ER
Tegn. A402	M/	Dato 05.12.95
Tekstm. 1915	Tegn.nr. A402	Rom index -

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[illegible] * OSLO 1
OH/AG

KOPI

Oslo, den 21.12.73

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Sporveisgaten 8
Journaln: 69/3783
Arbeidets art: Nybygg
Avsluttende synsforretning: 20.11.73
Bygningens art: Sosialbygg
Byggherre: Statens Entreprenörforretning A/S, Hoffs vei 30, OSLO 2
Byggemelder: Ark. L. Skjelbred, Hoffs vei 30, OSLO 2
Ansvarshavende: Siv.ing. Dag Stiansen, Hoffs vei 30, OSLO 2

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

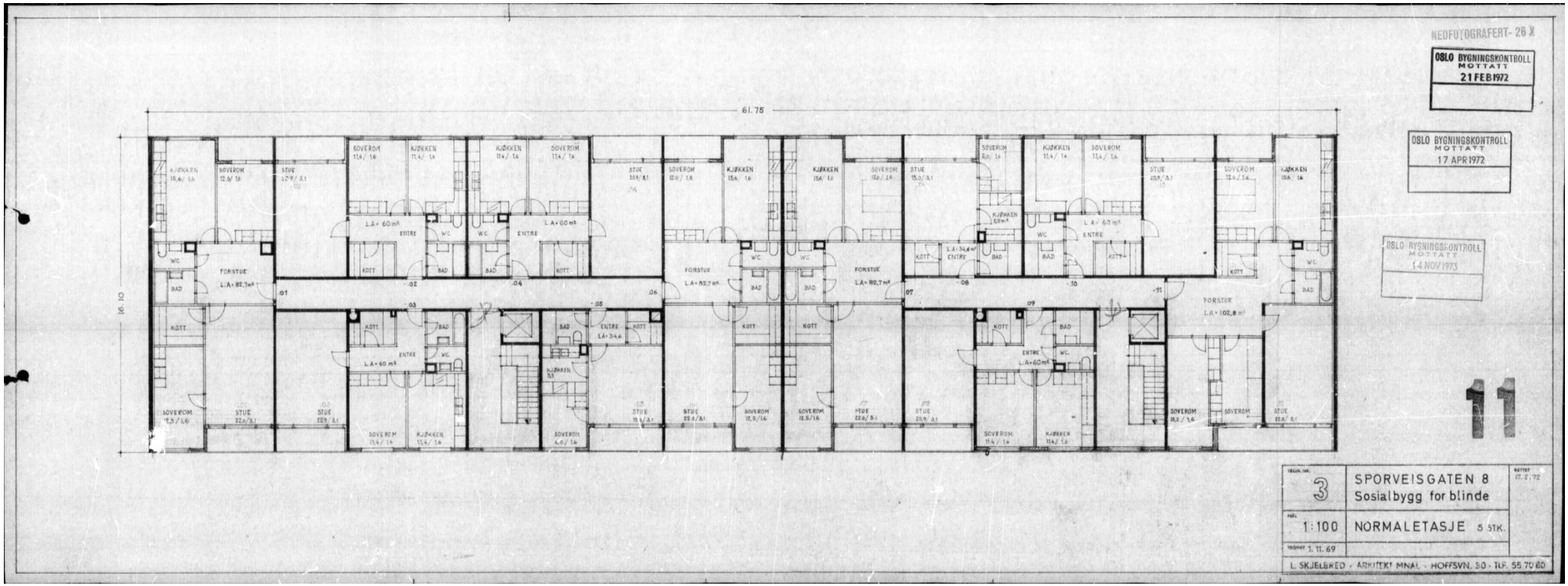
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

G. Heber
overingeniör

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent

SAL. C-15. 4000. ANSVORD. 359677/72.

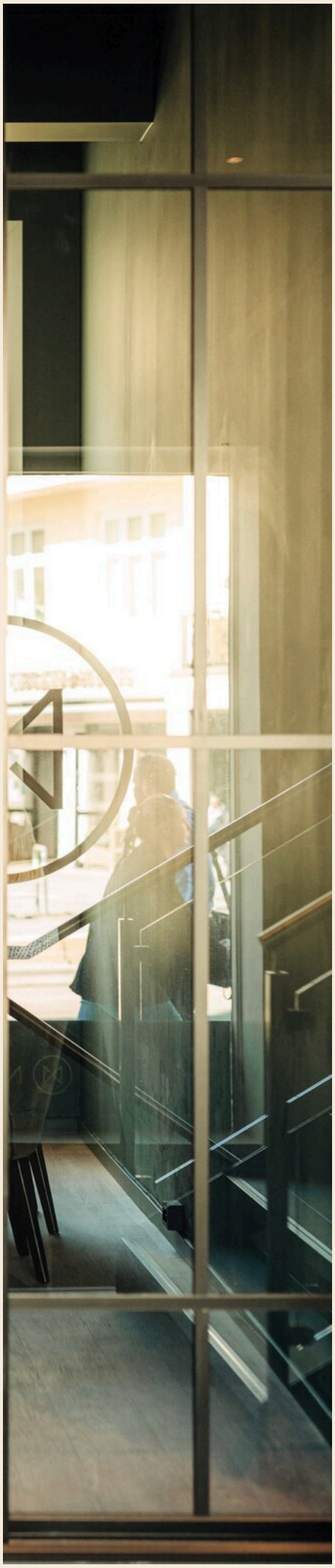

NEDFOTOGRAFERT- 26 X
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 21 FEB 1972
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 17 APR 1972
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 14 NOV 1973
61.75
16.10
FORSTUE L.A.= 82,7m²
FORSTUE L.A.= 102,8 m²
11
3
SPORVEISGATEN 8
Sosialbygg for blinde
1:100
NORMALETASJE 5 STK.
L. SKJELBRED - ARKITEKT MNAL - HOFFSVN. 30 - TLF. 55 70 60

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0163/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sporveisgata 8A 0354 OSLO
Matrikkel: Gnr 214, bnr 339 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kristoffer Mjåtveit
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
k.mjaatveit@nordvikbolig.no
976 41 966



Ludvik Mikkelborg Jensen
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik St. Hanshaugen
l.jensen@nordvikbolig.no
976 78 851

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: