

Sporveisgata 8B



Velkommen til

Sporveisgata 8B



Salgsoppgaven produsert 8. september 2025

BISLETT / MAJORSTUEN

Moderne, strøken og stor 4-roms med to balkonger - Totaloppusset i 2024 - Klausulert for blinde og synshemmede i 6 mnd

Prisantydning	10 000 000,-
Fellesgjeld	94 800,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	10 104 362,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 968,-
BRA-i	92 kvm
Totalt BRA	104 kvm
Soverom	3

Etasje	5
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1972

Ansvarlig megler	Kristoffer Mjåtveit
Telefon	976 41 966
E-post	k.mjaatveit@nordvikbolig.no

Megler	Jonas Johansson Dahlén
Telefon	982 55 528
E-post	j.dahlen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Strøken, delikat og påkostet 4-r med to balkonger og utsikt. Leiligheten ble totaloppusset i 2024, og holder høy standard med et moderne uttrykk. Det kan nevnes nytt kjøkken fra Drømmekjøkkenet, rålekkert bad, stilrene overflater, etablert ekstra soverom og oppgradert el-anlegg.

- 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.

- To innglassede balkonger på 7 og 3,5 kvm.
- Gode sol- og utsiktsforhold
- Tidløs design med gjennomtenkte løsninger
- Påkostet kjøkken fra Drømmekjøkkenet med hvitevarer av høy kvalitet
- Vinduer og balkongdør fra 2016
- Heis
- Lave omkostninger
- Mulighet for leie av parkeringsplass*
- Hyggelig bakgård med sittegrupper

Arealer og innhold

BRA-i:	92 kvm
BRA-e:	1 kvm
BRA-b:	11 kvm
Totalt BRA:	104 kvm


SPORVEISGATA 8B
5.ETG
PLANTEGNING KUN MEGET SOM ILLUSTRASJON.
EVT MÅL OG KVMER AVVIKEMOET. AVVIK KAN FOREKOMME.
EVT ALT PLANTEGNINGSER ER IKKE KONTROLLERT OM ER UTFØRBAR
ILLUSTRERT AV
P-ROM
1,5 M
SITTEBENK
SKAP
ENTRE
2,6 M
4,0 M
INNGLASSET BALKONG
SOVEROM
2,9 M
SOVEROM
3,0 M
SKAP
GANG
BAD
6,2 M
STUE/KJØKKEN
INNGLASSET BALKONG
SOVEROM/ KONTOR
2,4 M
6,0 M
5,1 M
3,0 M
3,8 M
3,5 M






























CLAUDE MONET

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0379/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Sporveisgata 8B, 0354 OSLO
Gnr 214, bnr 339 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 501 i Sporveisg 8 Borettslaget, org.nr. 953218941

Selgere
Christian Elvebakk
Sara Birin Elvebakk

Kjøpesum og omkostninger
10 000 000,- (Prisantydning)
94 800,- (Andel av fellesgjeld)
---
10 094 800,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 104 362,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 113 662,- (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
5

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 92 kvm
BRA-e: 1 kvm
BRA-b: 11 kvm
Totalt BRA: 104 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 92 kvm.
BRA-b: 11 kvm.
Total BRA: 103 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 1 kvm.
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 borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i 5. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, bad og tre soverom. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 1,4 kvm.

Standard

Entré:
Velkommen inn! Her har du en gjennomført og moderne leilighet i nordisk stil som i stor grad ble pusset opp i 2024. Du får et umiddelbart godt og gjennomført førsteinntrykk av leiligheten i den lyse og innbydende entréen. Langs den ene veggene er det en stilig garderobeløsning med skap og plassbygd sittebenk. Her er det god plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Entréen har stilige, praktiske gulvfliser. Gangen har en sentral plassering i leiligheten, som sikrer godt flyt mellom alle rommene.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Stilrent, moderne og påkostet kjøkken fra Drømmekjøkkenet. Klassisk innredning fra 2024 med profilerte fronter, enkelte glassfronter og benkeplate i stein. Underlimt kum og ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer av svært høy kvalitet, og består av to stekeovner fra Miele (en dampovn), vinskap, planlimt platetopp med innebygget avtrekk, oppvaskmaskin, kjøl/ fryseskap. Det er kjøkkenventilator fra Bora med kullfilter. Det er montert waterguard og komfyrvakt. Det er godt med lagringsplass i både skap og skuffer - kjøkkenet passer perfekt for deg som er glad i å lage mat. Kjøkkenøya fungerer ypperlig som naturlig romdeler, i tillegg til at den sikrer både lagringsplass og spiseplass.

Leiligheten har en herlig, åpen planløsning med store vindusflater og åpent utsyn. Stuen har god plass til stor sofagruppe, sofabord og underholdningsavdeling. Stuen oppleves luftig og åpen godt lysinnslipp via store vindusflater og usjenert utsyn. Her er det ingen sjenerende innsyn eller gjenboere. Leiligheten har stilrene overflater som ble pusset opp i 2024 med herdet tregulv med varmefolie, lune fargevalg og downlights/belysning i himling. Stuen har en velutformet planløsning som gjør innredningsjobben enkel.

Fra stuen er det utgang til en innglasset, sydøstvendt balkong på ca. 7 kvm. Her er det plass til sittegrupper, grill og beplanting. Fra balkongen er det åpen og flott utsikt over byens tak og borettslagets bakgård. Balkongen har varmelampe og kan brukes året rundt, også på regnfulle og kalde dager. Balkongene ble pusset opp i 2025.

Tre soverom:
Leiligheten har tre innbydende og romslig 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:
Rålekkert, delikat bad pusset opp i 2024 med flislagte overflater, behagelig gulvvarme og downlights i himling. Badet inneholder dusjhjørne med glassdør og veggnisje, regnfallsdusj og hånddusj, vegghengt toalett og baderomsrinnredning med skuffer, dobbel servant med to ett-greps blandebatterier og belyst speil på vegg. Det er elektrisk håndkletørker. Opplegg for vaskemaskin i egen nisje av rommet. Mekanisk avtrekk.

Overflater:
Gulv: Herdet tregulv lagt i 2024 og flislagt gulv med varme på badet. Det er lagt gulvvarme (folie) i stue/kjøkken.
Vegger: Glatte, malte vegger og fliser på badet. Selger opplyser at leiligheten ble malt i 2024.
Himling: Malt himling.

Parkering

Borettslaget disponerer fire parkeringsplasser i et parkeringshus i Underhaugsveien. Plassene leies ut ved ledighet etter gjeldende venteliste. Det er gjesteparkering i bakgården.

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 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

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ND Bygg AS Utført 2024 Arbeid: Bad er totalrenovert og utvidet, ved å slå sammen dusj og toalett som tidligere var delt opp i to adskilte rom. Alt på badet er revet frem til betong, det er lagt nye vann og avløps rør, nytt elektrisk anlegg, membran, varmekabler, og gulvet er støpt. Det er laget vegg mellom vaskemaskin og dusj, med håndkletørker, og taket er senket og det er satt inn spotter. Det er lagt nye vann og avløpsrør frem til kjøkkenet gjennom badet, og tilkoblet utstyr samt montert waterguard. Våtroms plater er montert på vegger, det er lagt to strøk med smøremembran på vegger, samt flislagt, fuget og silikonert.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ND Bygg AS Utført 2024 Arbeid: Bad er totalrenovert og utvidet, ved å slå sammen dusj og toalett som tidligere var delt opp i to adskilte rom. Alt på badet er revet frem til betong, det er lagt nye vann og avløps rør, nytt elektrisk anlegg, membran, varmekabler, og gulvet er støpt. Det er laget vegg mellom vaskemaskin og dusj, med håndkletørker, og taket er senket og det er satt inn spotter. Det er lagt nye vann og avløpsrør frem til kjøkkenet gjennom badet, og tilkoblet utstyr samt montert waterguard. Våtroms plater er montert på vegger, det er lagt to strøk med smøremembran på vegger, samt flislagt, fuget og silikonert.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ND Bygg AS Utført 2024 Arbeid: Bad er totalrenovert og utvidet, ved å slå sammen dusj og toalett som tidligere var delt opp i to adskilte rom. Alt på badet er revet frem til betong, det er lagt nye vann og avløps rør, nytt elektrisk anlegg, membran, varmekabler, og gulvet er støpt. Det er laget vegg mellom vaskemaskin og dusj, med håndkletørker, og taket er senket og det er satt inn spotter. Det er lagt nye vann og avløpsrør frem til kjøkkenet gjennom badet, og tilkoblet utstyr samt montert waterguard. Våtroms plater er montert på vegger, det er lagt to strøk med smøremembran på vegger, samt flislagt, fuget og silikonert.

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: Partner Elektro AS Utført 2024 Det elektriske anlegget har blitt gjennomgått og kontrollert. Trekket om hele leiligheten. Montert opp nye JFB og OS. Montert opp nye lys og stikkontakter. Alle stikkontakter er byttet, og antall stikk er utvidet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2024

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: ND Bygg AS Utført 2024 Arbeid: Bad er totalrenovert og utvidet, ved å slå sammen dusj og toalett som tidligere var delt opp i to adskilte rom. Alt på badet er revet frem til betong, det er lagt nye vann og avløps rør, nytt elektrisk anlegg, membran, varmekabler, og gulvet er støpt. Det er laget vegg mellom vaskemaskin og dusj, med håndkletørker, og taket er senket og det er satt inn spotter. Det er lagt nye vann og avløpsrør frem til kjøkkenet gjennom badet, og tilkoblet utstyr samt montert waterguard. Våtroms plater er montert på vegger, det er lagt to strøk med smøremembran på vegger, samt flislagt, fuget og silikonert.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Marius Haraldsen

Byggemåte

Bygget:
- Boligblokk med heis fundamentert med betong til antatt faste masser.
- Konstruksjoner i betong/mur.

- Yttervegger utvendig forblendet med teglstein.
- Flatt yttertak antatt tekket med papp/folie.

Leiligheten:
- Etasjeskille / undergulv er flytesparklet i 2024.
- Leiligheten har PVC vinduer fra 2016 med 3-lags glass.
- Inngangsdør med brann og lydklassifisering og kodelås.
- Balkongdører med glass fra 2016.
- Innglasset balkong på cirka 3,5 kvm. Balkonger ble oppusset i 2024.
- Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang. Nytt anlegg innvendig i boligen 2024. Utført av PARTNER ELEKTRO AS.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Balkong:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder

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

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner
- Elektrisk gulvvarme på bad
- Gulvvarme (folie) i stue/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. 9 424 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 968,- pr. mnd.
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.

Herav:
Felleskostnader: 5 075,-
Avdrag IN-lån: 481,-
Renter IN-lån: 412,-

Det er ikke planlagt noen økning av felleskostnadene utover konsumprisvekst.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 238 596,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 954 384,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

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.

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. Styret skal under alle omstendigheter godkjenne ny andelseier, og klausuleringen følger leiligheten ved neste salg.

Forretningsfører

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

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.

Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar. Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 94 800,-pr. 01.08.2025

Lånenummer: 12133090957, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 22.08.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 44
Saldo per 22.08.2025: 3 871 881
Andel av saldo: 86 985
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 30.06.2036)

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 36 426,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 83 210,-. I inneværende år 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. 501 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, Vinmonopol, 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, Vinmonopolet, 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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Sporveisgata 8 - Sosialbygg - Ferdigattest - 1973

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:
Pilestredet 75C - bygg N - Oppussing og endring av fasader. Saksnummer 202302733
Søknaden gjelder oppussing av alle fasader i Bygg N i Pilestredet 75 C. Oppussingen innebærer tilbakeføring og gjenåpning av enkelte vinduer i fasader, samt etablering av noen nye. Tiltaket er prosjektert i samråd med Byantikvaren.

Pilestredet 75 B og Sporveisgata 3 - 15 - Riving av bygninger. Saksnummer 202209779
Pilestredet 75 - Påbygg nytt teknisk bygg på tak. Saksnummer 202315311
Pilestredet 75 B - Oppføring av boligblokk. Saksnummer 202210273

På vegne av KLP Eiendom har Arcasa Arkitekter sendt søknad om rammetillatelse for Pilestredet 75 C. Tiltaket forholder seg til detaljreguleringen som ble vedtatt i desember 2020, og består av boliger i fra 2-10 etasjer samt underetasje med parkering, boder, sykkelparkering, tekniske rom etc. AFRY Norway AS vil på vegne av tiltakshaver Boligbygg Oslo KF søke om rammetillatelse til oppføring av nytt teknisk takoppbygg for ventilasjon. Byggets tekniske anlegg oppgraderes ved utskiftning av en-til-en og anses derfor ikke som søknadspliktig. Rommets størrelse vil være på ca. 90 kvm, med trapperom i tillegg. Totalt vil arealet utgjøre ca. 100 kvm. Ny gesimshøyde vil utgjøre 32,2 meter. Planen er et boligkompleks med 165

leiligheter; med næringsvirksomhet i 1. etg

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. Eiendommen er i dag bebygget med et næringsbygg. Det er gitt tillatelse til riving av dette bygget i sak 202209779. Bygget vil bestå av 165 leiligheter fra 2-4 roms, fra ca.35m² til ca.200m² BRA, der 32,1% av leilighetene er mellom 35-50m² og 40,6% er over 80m².

Utbyggingen av Pilestredet 75 vil påvirke utsynet fra leiligheten. Støy og redusert fremkommelighet i byggeperioden må forventes.

Sporveisgata 17 - Rehabilitering og endring av bygg - Rosenborg barnehage. Saksnummer 202456176
Bergsliens gate 9 A-D - Utskifting av vinduer. Saksnummer 202555460
Underhaugsveien 5 - Utskifting av vinduer. Saksnummer 202551680
Underhaugsveien 4 - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Saksnummer 202452887
Sporveisgata 6 C - Påbygg nytt teknisk bygg på tak. Saksnummer 202462474

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:

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

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 er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Bad og wc er slått sammen. Kjøkken er flyttet til rom som tidligere var kott samt minimert tidligere soverom, omtalt nå som sov/kontor. Endringen fra kott til rom for varig opphold er søknadspliktig. 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 overtakelsen.

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

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

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

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

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

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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 (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 100 948,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 242,-
Utlegg boligstyling / veiledning kr. 2 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 190 950,- 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 10. september 2025

Ansvarlig megler

Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

Megler

Jonas Johansson Dahlén, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 98255528

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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Sporveisgata 8B

Sporveisgata 8B

Nabolaget Hegdehaugen - vurdert av 153 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	**6 min**
366 elever, 19 klasser	0.5 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	**12 min**
812 elever, 47 klasser	1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	**16 min**
711 elever, 46 klasser	1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	**5 min**
412 elever, 30 klasser	0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	**11 min**
417 elever, 24 klasser	0.9 km
Heltberg Bislett	**5 min**
Kristelig gymnasium	**5 min**
450 elever, 15 klasser	0.4 km

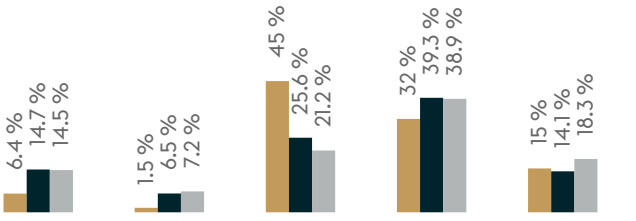
Offentlig transport

Bislett	**3 min**
Linje 17, 18	0.3 km
Bislett i Thereses gate	**3 min**
Linje 19N	0.3 km
Majorstuen	**15 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.2 km
Nationaltheatret stasjon	**19 min**
Totalt 10 ulike linjer	1.6 km
Oslo S	**10 min**
Totalt 24 ulike linjer	3.5 km

Barnehager

Rosenborg barnehage (1-5 år)	**3 min**
44 barn	0.2 km
Treklang Montessoribarnehage (...	**3 min**
32 barn	0.3 km
Langaard barnehage (1-5 år)	**6 min**
48 barn	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 55/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Gående

Sport

Den tysk-norske	4 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 2025

Tilstandsrapport

Sporveisgata 8 B, 0354 OSLO
OSLO kommune
gnr. 214, bnr. 339
Andelsnummer 501

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 02.09.2025 **Rapportdato:** 03.09.2025 **Oppdragsnr.:** 12699-2109 **Referansenummer:** YB1348

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Haraldsen **Vår ref:** Sporveisgata 8B 5-0379/25

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Haraldsen Taksering AS

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Sporveisgata 8 B, 0354 OSLO
Gnr 214 - Bnr 339
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Nylig oppusset leilighet som innehar gode kvaliteter. Planløsningen er praktisk og arealeffektiv, heisadkomst til etasjeplan. Standarden består av blant annet malte flater, flislagt bad og entré samt herdet tregulv. Standard fra 2024. Stuen og soverom har utgang til balkong. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med heis fundamentert med betong til antatt faste masser. Konstruksjoner i betong/mur. Yttervegger utvendig forblendet med teglstein. Flatt yttertak antatt tekket med papp/folie. Utvendige forhold er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

INNVENDIG Gå til side

Overflater består av herdet tregulv , malte vegg og himlinger.
Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. Arbeider utført av Handyman Renovasjon AS.
Etasjeskiller er av betongdekke. Kontor med ca 5mm skjevhet og stue med ca 5-6mm skjevhet. Etasjeskille / underguly er flytesparklet i 2024.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Vitrinedør til stuen. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: faktura, fdv og bilder samt samsvarserklæring. ND Bygg AS. Vedlagt følger papirer.
Alder fra 2024.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40mm til sluk i dusj, 5mm fall til sluk utenfor dusjsonen målt fra flis ved dør. Øvrig svakt fall i rommet. Nedsenket dusjsone med fall på ca 2:100. Terskelhøyde cirka 1cm ved dør samt nedsenket dusjsone viser 5mm. Med bakgrunn i funksjonsprøve settes TG1, gulv fungerer etter tiltenkt funksjon.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen samt sluk av plast med vannlås utenfor dusjsonen. Smøremembran på vegger og banemembran på gulv.
Badet inneholder dusjhjørne med glassdør (dusj rett på gulv), regnfallsdusj og håndusj, vegghengt wc, dobbelt servantskap med to ett-greps blandebatterier, belyst speil på vegg, belysning i himling med spotter og opplegg for vaskemaskin i egen nisje av rommet.
Innredning og garnityr med normal bruksslitasje.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking vurderes som unødvendig, fordi våtrommet er nylig renovert og har dokumentasjon. Dette følger av forskrift til avhendingslova.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet med speilfronter og alder fra 2024, benkeplate i stein med underlimt kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, dampovn, vinskap, planlimt platetopp med innebygget avtrekk, oppvaskmaskin, kjøl/ fryseskap. Det er montert Waterguard og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Skap er plassert på bad. 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.
Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.
Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.
Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner og gulvvarme på bad og folie gulvvarme i stue/kjøkken (ikke funksjonstestet).
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.
Nytt anlegg innvendig i boligen 2024. Utført av PARTNER ELEKTRO AS.
Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Sporveisgata 8 B, 0354 OSLO
Gnr 214 - Bnr 339
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

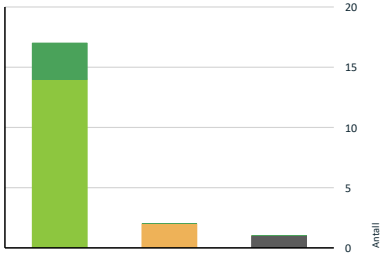
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Bad og wc er slått sammen. Kjøkken er flyttet til rom som tidligere var kott samt minimert tidligere soverom, omtalt nå som sov/kontor.
Endringer på planløsning kan være søknadspliktige til Kommunen, spesielt ved brudd på brannskille til nabo samt å endre bod eller kott til oppholdsrom som kjøkken.

Bruksendring opplysninger fra DIBK :
Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse.

Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du:
-endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt
-den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning
-gjør endringer i boligen din slik at det blir to nye separate boliger
-vil bruke hele eller deler av boligen din til næringsvirksomhet
-Endring i bærende konstruksjoner.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Leilighet 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye. Dette følger av dagens krav.

Kjøkken > Leilighet 5. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

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

Systemet fungerer, dog settes avvik basert på dagens krav til avsug i kjøkken-rom.

Sporveisgata 8 B, 0354 OSLO
Gnr 214 - Bnr 339
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1972

Kommentar
Infoland.no

Tilbygg / modernisering

2024	Oppussing	Boligen er oppusset dette året. Nytt kjøkken, VVS, Elektro samt baderom og overflater. Samtlige arbeider er utført av håndverkere hvor selger har fremvist kvitteringer og dokumentasjon.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass. Bygningsdelen er vurdert innenfor tg1 da den innehar normal bruksslitasje etter alder.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Inngangsdør med brann og lydklassifisering og kodelås.
Balkongdører med glass fra 2016. Bygningsdelen er vurdert innenfor tg1 da den innehar normal bruksslitasje etter alder.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong på cirka 3,5kvm med adkomst fra soverom. Innglasset balkong på cirka 7kvm med adkomst fra stuen.

Balkonger oppusset i 2024. Ikke tettesjikt. Utførelse med vedlikeholdsfritt gulv av kompositt på dekke, belysning med led stripe samt stikkontakt og belysning på vegg. Glassvinduene kan skyves til siden for god lufting av rommet. Rekkverk ca 1100mm.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye. Dette følger av dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Terrasse virker å fungere etter tiltenkt funksjon.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater består av herdet tregulv , malte vegg og himlinger. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. Arbeider utført av Handyman Renovasjon AS.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontor med ca 5mm skjevhet og stue med ca 5-6mm skjevhet. Etasjeskille / undergulv er flytesparklet i 2024.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Vitrinedør til stuen. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

VÅTROM

LEILIGHET 5. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: faktura, fdv og bilder samt samsvarserklæring. ND Bygg AS. Vedlagt følger papirer.
Alder fra 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

LEILIGHET 5. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

LEILIGHET 5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40mm til sluk i dusj, 5mm fall til sluk utenfor dusjsonen målt fra flis ved dør. Øvrig svakt fall i rommet. Nedsenket dusjsone med fall på ca 2:100. Terskelhøyde cirka 1cm ved dør samt nedsenket dusjsone viser 5mm. Med bakgrunn i funksjonsprøve settes TG1, gulv fungerer etter tiltenkt funksjon.

LEILIGHET 5. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen samt sluk av plast med vannlås utenfor dusjsonen. Smøremembran på vegger og banemembran på gulv.





LEILIGHET 5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med glassdør (dusj rett på gulv), regnfallsdusj og håndusj, vegghengt wc, dobbelt servantskap med to ett-greps blandebatterier, belyst speil på vegg, belysning i himling med spotter og opplegg for vaskemaskin i egen nisje av rommet. Innredning og garnityr med normal bruksslitasje.

LEILIGHET 5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Sporveisgata 8 B, 0354 OSLO
Gnr 214 - Bnr 339
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekk.



Test av avtrekk.

LEILIGHET 5. ETASJE > BAD

TG KJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking vurderes som unødvendig, fordi våtrommet er nylig renovert og har dokumentasjon. Dette følger av forskrift til avhendingslova.



Ved søk etter fukt på overflate med fuktindikator ble det ikke påvist negative utslag. Dette er ingen garanti på at skjulte konstruksjoner er uten skader.

KJØKKEN

LEILIGHET 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet med speilfronter og alder fra 2024, benkeplate i stein med underlimt kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, dampovn, vinskap, planlimt platetopp med innebygget avtrekk, oppvaskmaskin, kjøl/ fryseskap. Det er montert Waterguard og komfyrvakt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

LEILIGHET 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Systemet fungerer, dog settes avvik basert på dagens krav til avsug i kjøkken-rom.

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

Tilstandsrapport

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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Skap er plassert på bad. 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.





TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner og gulvvarme på bad og folie gulvvarme i stue/kjøkken (ikke funksjonstestet).

TG 1 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.

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.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.
Nytt anlegg innvendig i boligen 2024. Utført av PARTNER ELEKTRO AS.

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)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra

Sporveisgata 8 B, 0354 OSLO
Gnr 214 - Bnr 339
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.
2024 Se vedlegg for beskrivelse.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. 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?
    Nei





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Tilstandsrapport

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Sporveisgata 8 B, 0354 OSLO
Gnr 214 - Bnr 339
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

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.



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 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Leilighet 5. Etasje	92	1	11	104	
SUM	**92**	**1**	**11**		
SUM BRA	**104**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet 5. Etasje	Stue/kjøkken, Bad, Entré, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3 / kontor, Hall	Bod kjeller	Innglasset balkong 1, Innglasset balkong 2

Kommentar

Bod i kjeller ca 1,4m2.
Felles vaskeri.

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Bad og wc er slått sammen. Kjøkken er flyttet til rom som tidligere var kott samt minimert tidligere soverom, omtalt nå som sov/kontor.
Endringer på planløsning kan være søknadspliktige til Kommunen, spesielt ved brudd på brannskille til nabo samt å endre bod eller kott til oppholdsrom som kjøkken.

Bruksendring opplysninger fra DIBK :
Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse.

Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du:
-endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt
-den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning
-gjør endringer i boligen din slik at det blir to nye separate boliger
-vil bruke hele eller deler av boligen din til næringsvirksomhet
-Endring i bærende konstruksjoner.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boenheten ligger over 3. etasje og innehar kun rømning via et trapperom. Er trapperommet sprinklet vil dagens krav være ivaretatt. Brannsikkerheten er ikke dokumentert men slik gjennomgang omfattes heller ikke av undersøkelsen da denne omfatter / forstås å skulle inneholde informasjon om forhold innvendig i boenheten. Vurderingen gjelder dagens krav.

Sporveisgata 8 B, 0354 OSLO
Gnr 214 - Bnr 339
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2025	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Christian Elvebakk	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 B

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Sporveisg 8 Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SPORVEISG 8 BORETTSLAGET	953218941			Elvebakk Christian, Elvebakk Sara Birin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
501

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Daværende ferdigattest. Ved ekspedisjonsdokument: Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger / nyere tegninger etter omgjøring.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Sporveisgata 8 B, 0354 OSLO
Gnr 214 - Bnr 339
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannetekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YB1348

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

nelfo

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

OPPDRAGSGIVER/KUNDE	
Firma/Navn:	Christian Elvebakk
Kontaktperson	
Adresse:	Sporveisgata 8B
Postboks:	
Postnr/Sted:	0354, Oslo
Telefon:	
E-post:	christian.elvebakk@gmail.com
Kundenr	21662

Anleggsandresse		
Firma/Navn	Christian Elvebakk	
Adresse:	Sporveisgata 8B	
Postnr/Sted	0354, Oslo	
Husnr/Bokstav		
Boligmappe-Id		

ORDREOPPLYSNINGER		
Ordrenummer	**Påbegynt dato**	**Avsluttet dato / Planlagt ferdig**
23364	17-09-2024	17-09-2024

UTARBEIDET AV		
Firma/Navn	PARTNER ELEKTRO AS	
Kontaktperson	Kenneth Myhre	
Adresse	Steffensens vei 10, 2020, SKEDSMOKORSET	
Postnr/Sted	2020, SKEDSMOKORSET	SKEDSMOKORSET
Telefon	63879320	
Epost	post@partner-elektro.no	
Nelfo medlemsnr		
Organisasjonsnr	930016519	
Elvirksomhets-ID		

MEDLEM AV NELFO

ANLEGGSBESKRIVELSE			
☐ Nyanlegg ☑ Utvidelse ☑ Endring		☐ Prosjektering ☑ Utførelse	
Utført ihenhold til:	NEK 400: (Utgave): 2022		
	☐ Annet: (Beskriv norm):		
Måler nr:		Type installasjon:	Boligblokker

Versjon: 5.0 © Nelfo

VarmeComfort - Installering av varmeprodukter

PARTNER ELEKTRO
☎ 63 87 93 20

Anleggseier:
Christian Elvebakk

Adresse:
Sporveisgata 8B, 0354 Oslo. Leilighet 501

Inneanlegg beskrivelse / Produkt

- ☐ Flxheat matte
- ☐ Interliohm
- ☐ Lavtbyggende gulv ikke-brennbart underlag
- ☐ Lavtbyggende gulv brennbart underlag
- ☐ Tradisjonell støp
- ☐ Flxheat kabe
- ☑ Flexwatt
- ☐ Annet

Hvis annet
Ingen

Uteanlegg beskrivelse / Produkt

- ☐ Frostsikring tak / takrenner
- ☐ Frostsikring rør
- ☐ Asfalt
- ☐ Betong
- ☐ Belegningsstein
- ☐ Annet

Hvis annet
Ingen

Styring/regulering

◉ Termostat ○ Effektregulator

Type
○ 740 ○ 750 ○ 760

Styring/regulering

Type - Annet
Ingen

Styring/regulering

Føler
☐ Romføler ☐ Gulvføler ☐ Begrensningsføler ☐ Annet

Føler - Annet
Ingen

Utendørs:
○ Takrennefører ○ Bakkeføler ○ Luftføler ○ Annet

Føler - annet:
Ingen

Antall utendørs følere:
Ingen

Sikkerhetstiltak

- ☑ Jordfeilbryter 30ma installert
- ☑ Temperatur i gulv overskrider ikke 80 C ved at.
- ☑ Maksbegrenser brukt
- ☑ Monteringsanvisning fulgt
- ☑ Eier informert om tiltak

Overdekning

☐ Betong ☐ Avrettemasse ☐ Jording

Høyde overdekning (cm):
Parkett over Plast-Folie-Depron

Beskrivelse og omfang av varmeanlegget

Antall	Type kabler, matter, folie	Effekt	Verdi	Volt	CC	W/m	W/m2
6	Folie	1357	40	230			54W/m2

Beskrivelse og omfang av varmeanlegget

Målte verdier før installasjonen

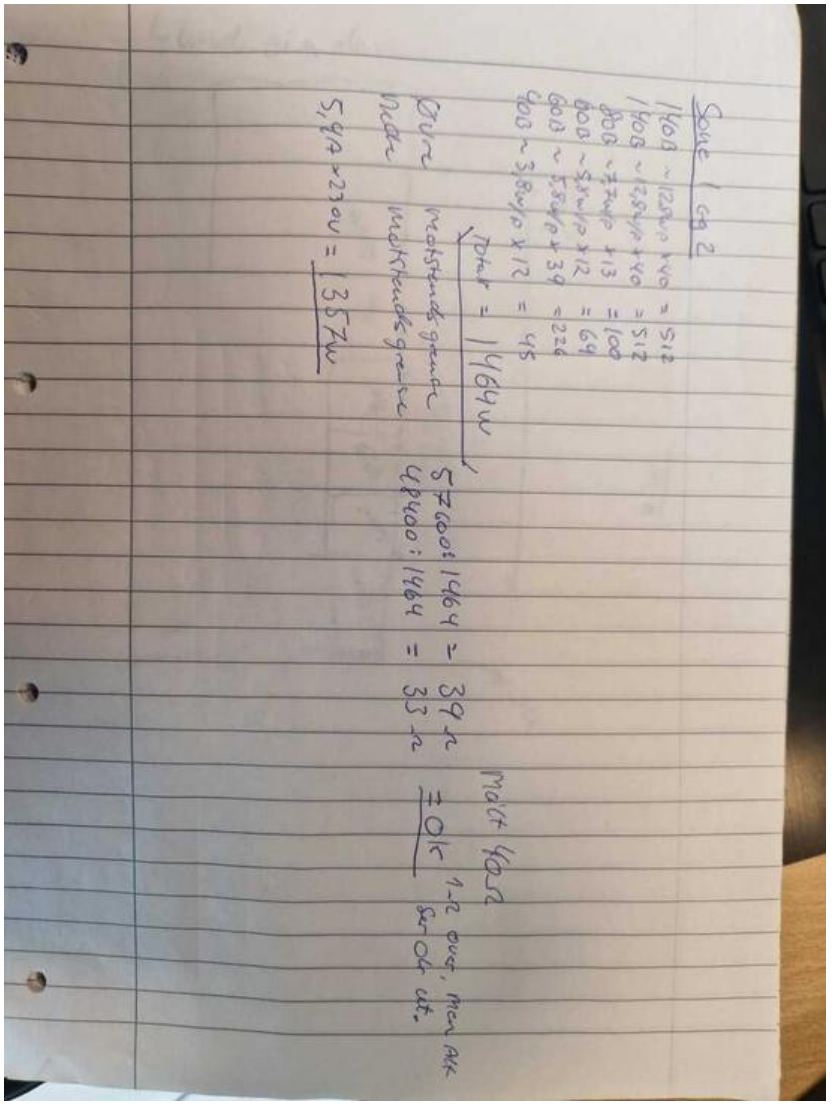
Målte verdier	Før installasjon	Etter installasjon
Resistans	40ohm	-
Isolasjonstest Mohm	>99,9Mohm	-

Plassering av varmeenhetene er dokumentert ved

☑ Vedlagt skisse ☑ Foto

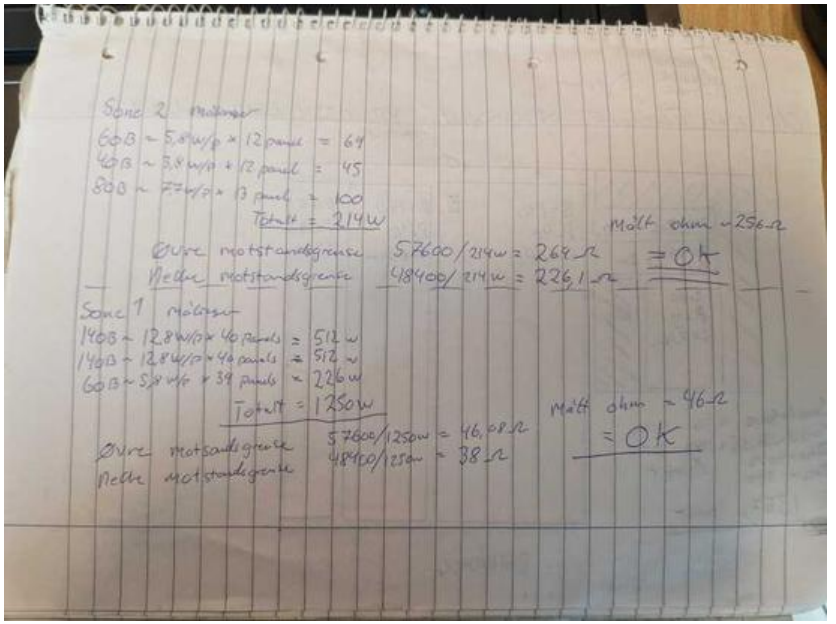





Sone 1 etg 2
1400 ~ 1250w x40 = 512
1400 ~ 1250w x40 = 512
800 ~ 770w x13 = 100
800 ~ 530w x12 = 64
600 ~ 530w x39 = 226
600 ~ 380w x12 = 45
Sum = 1464w
Mark 40s2
Gulv Maksimalt grense
Mark Maksimalt grense
5,9A x230v = 1357w
57600 : 1464 = 39 Ω
40400 : 1464 = 33 Ω
10K
1-2 dvgr, Mon AK
Sikring





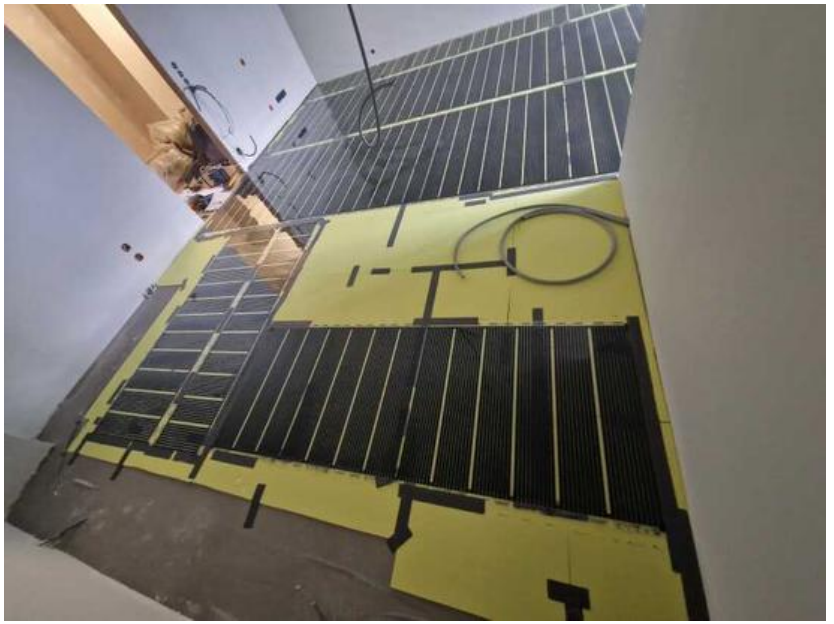


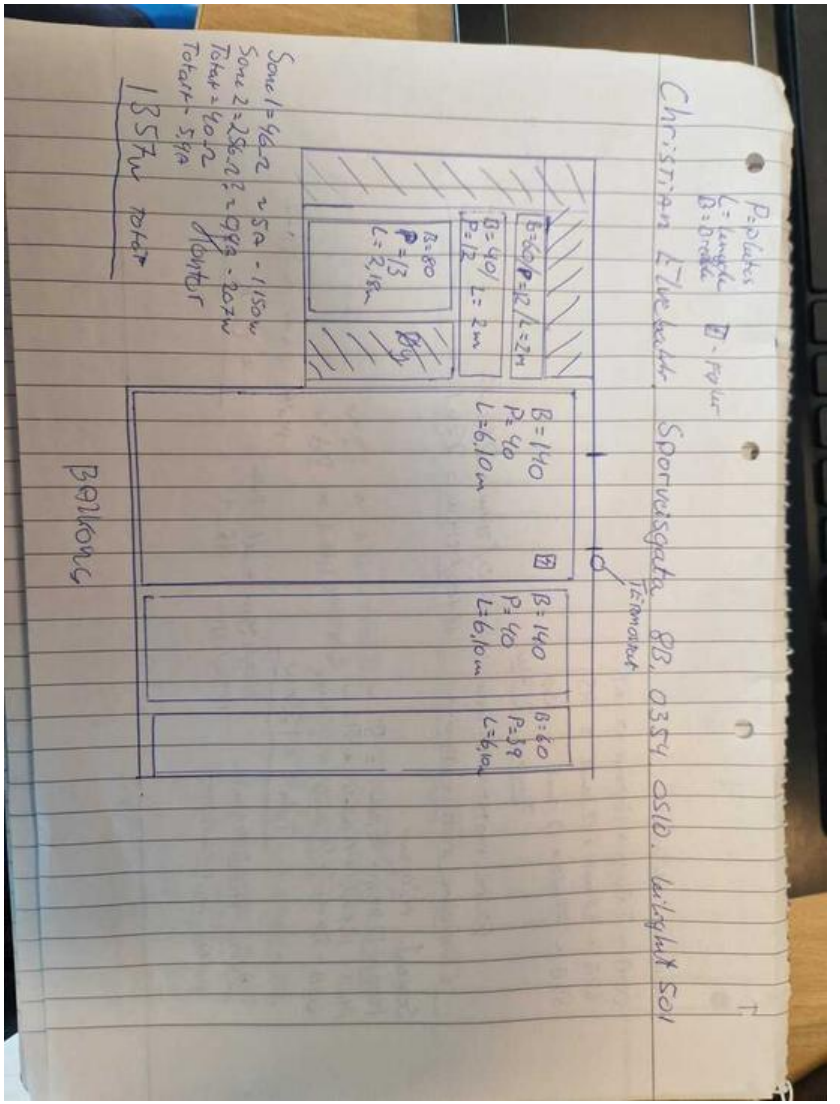
PARTNER ELEKTRO AS
Steffensens vei 10
2020 SKEDSMOKORSET

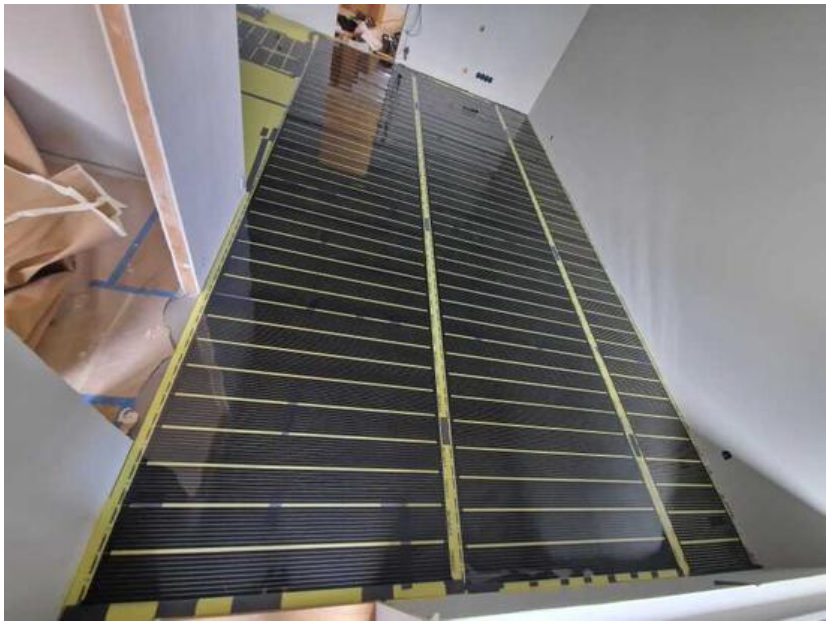
Org. nr. 930016519
Tlf.: 63879320
post@partner-elektro.no
www.partner-elektro.no




FLEXWATT
FLEXWATT
FLEXWATT




Christian Ellefsens Sportsgata 8B, 0354 OSLO. Leilighet 501
Sone 1=46,2 x 50 - 1150w
Sone 2=23,2 x 90 - 2070w
Totalt=69,4 x 50 = 3470w
Totalt=3,5kW
1357w totalt
B=140 P=40 L=6,10m
B=140 P=40 L=6,10m
B=60 P=39 L=6,10m
B=80 P=13 L=2,18m
B=40 L=2m P=12
B=60 P=12 L=2m
Balkong




FLEXWATT



☑ Eier og/eller bruker er informert ☐ Dokumentasjon er overlevert

Eier av anlegget er ansvarlig for å overlevere brukerveiledning og dokumentasjon om oppvarmingssystemet til alle brukerne av dette.

Underskrift installatør:

Dato:
30.05.2024

Navn
Kenneth Myhre

Kenneth Myhre

ELK04 - Samsvarserklæring v.230507

PARTNER ELEKTRO
☎ 63 87 93 20

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

OPPDRAGSGIVER/KUNDE

Firma/Navn	Christian Elvebakk
Kontaktperson	
Adresse	Sporveisgata 8B
Postboks	
Postnr/Sted	0354, Oslo
Telefon	
Epost	christian.elvebakk@gmail.com
Kundenr	21662

ANLEGGSADRESSE

Firma/Navn	Christian Elvebakk
Adresse	Sporveisgata 8B
Postnr/Sted	0354, Oslo
Husnr/Bokstav	
Boligmappe-Id	

ORDREOPPLYSNINGER

Ordrebeskrivelse	Ihht tilbud 202404419-2Tilbudspris kr 54547,39,- inkl mva

Ordrenummer	Påbegynt dato	Avsluttet dato/ Planlagt ferdig
22881	23/04/2024	03.07.2024

UTARBEIDET AV

Firma	PARTNER ELEKTRO AS
Kontaktperson	Kenneth Myhre
Adresse	Steffensens vei 10, 2020, SKEDSMOKORSET
Postnr/Sted	2020, SKEDSMOKORSET
Telefon	63879320
Epost	post@partner-elektro.no
Organisasjonsnummer	NO930016519MVA

ANLEGGSBESKRIVELSE

◉ Nyanlegg ○ Utvidelse ○ Endring

Utført i henhold til:
☑ NEK 400 (Angi utgave):

Utgave (NEK 400)
2022

☐ Annet

Norm (Annet)
Ingen

Måler nr:
Ingen

☑ Prosjektering
☑ Utførelse

Type installasjon
Boligblokker

BESKRIVELSE/KOMMENTAR

*Arbeid i hendhold til tilbud. (Kjøkken, Tv-stikk stue, Entre) -ifra tilbud byttet ut Spotskinne på kjøkken til 4stk Downlights. *Arbeid i hendhold til tilbud. (Varmefolie stue/Kjøkken) -Ikke montert opp Termostat pga venter på Plejd termostaten kommer ut på marked *Arbeid i hendhold til tilbud. (Bytte resterendes automater i sikringsskap til nye jordfeilautomater + montere Overspenningsvern) -Ikke byttet hovedsikring. *Arbeid utenfor tilbud. Trekt om alle kabler i eksisterende rør, ifra 1,5 til 2,5mm2. (Utenom stikk yttervegg på soverom pga ingen mulighet å trekke om) ~Kontor -Montert opp 2 nye rehab elko innfelt stikk. Montert opp 1 lengde med Zip skinnesystem med 3stk zip tube mini hvit. + Plejd Dimmer. ~Stue -Montert opp 3stk Elko pluss stikkontakter og 2stk Elko rehab stikk. Montert opp 2 lengder med Zip skinnesystem med 4stk Zip tube mini hvit. + Plejd dimmer. ~Hall -Montert opp 2stk Elko pluss stikkontakter. Montert opp Taklampe på eksisterende punkt. + Plejd Dimmer. Kunden har selv kjøpt inn taklampe. ~MasterSov -Montert opp 5stk Elko Rehab stikkontakter. Legge litt åpen kabel på list til strøm stikk på yttervegg. Montere opp Taklampe på eksisterende punkt. + Plejd Dimmer. Kunden har selv lampe ~Sov -Montere opp 3stk Elko Rehab stikkontakter, Legge litt åpen kabel ifra garderobeskap stikk til stikkontakt på yttervegg. Montere opp 2 lengder med Zip skinnesystem med 4stk Zip tube mini hvit. + Plejd Dimmer

---

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriskelavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

FAGLIG ANSVARLIG / BEMYNDIGET PERSON

Navn
Kenneth Myhre

Dato
03.07.2024

Kenneth Myhre



Elektriske installasjons- og reparasjonsarbeid skal utføres av fagfolk. Henvend deg til en registrert installatør.

Det er kun enkle ting man har lov til å gjøre selv, så som å skifte støpsel, henge opp lampe som ikke er en del av den faste installasjonen, montere og skifte varmeovn som leveres med støpsel.

Gode råd

Hold gardiner vekk fra elektriskeovner

Bruk aldri sterkere pære enn lampener godkjent for

Bruk kun godkjent utstyr

Unngå lange skjøteledninger

Slå av elektriske apparater som ikkeer i bruk

Slå av TV-apparatet med av/påknappen

Unngå koblingsklyser

Tørk ikke tøy på elektriske ovner

Legg ikke skjøteledninger gjennomdøråpninger

Ikke utfør arbeid som kreverfagkompetanse

Er sikringer, brytere, stikkontakterog/eller koblingsbokser unormaltvarme kan det tyde påoverbelastning

Tildekking av gulv med skjult varmesystem (folie/varmekabel) kan føre til overoppheting av gulvet og i verste fall føre til brann.Her menes lettvegger, møbler med tette sokler, tepper med gummiert underlag ol som hindrer varmen å komme ut.

ELK03 - Sluttkontroll v.230507

PARTNER ELEKTRO
☎ 63 87 93 20

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Rapport fra sluttkontroll

OPPDRAGSGIVER/KUNDE

Firma/Navn	Christian Elvebakk
Kontaktperson	
Adresse	Sporveisgata 8B
Postboks	
Postnr/Sted	0354, Oslo
Telefon	
Epost	
Kundenr	21662

ANLEGGSADRESSE

Firma/Navn	Christian Elvebakk
Adresse	Sporveisgata 8B
Postnr/Sted	0354, Oslo
Husnr/Bokstav	
Boligmappe-Id	

ORDREOPPLYSNINGER

Ordrenummer	Påbegynt dato	Avsluttet dato/Planlagt ferdig
22881	23/04/2024	03.07.2024

UTARBEIDET AV

Firma/Navn	PARTNER ELEKTRO AS
Kontaktperson	Kenneth Myhre
Adresse	Steffensens vei 10, 2020, SKEDSMOKORSET
Postnr/Sted	2020, SKEDSMOKORSET, SKEDSMOKORSET
Telefon	63879320
Epost	post@partner-elektro.no
Nelfo medlemsnr	
Organisasjonsnr	930016519
Elvirksomhets-ID	

ANLEGGSBESKRIVELSE

◉ Nyanlegg ○ Utvidelse ○ Endring

Type installasjon:
Bolighus

Utgave (NEK 400)
2022

Utført i henhold til:

Norm (Annet)
Ingen

☑ NEK 400 (Angi utgave):

☐ Annet

RAPPORTENS OMFANG

◉ Hele anlegget

○ Anleggsdel

Anleggsdel
Treke om hele leiligheten. Montere opp nye JFB og OS. Montere opp nye lys og stikkontakter. (OBS! Har ingen ting å gjøre med BAD og strøm til dette)

RISIKOVURDERING

1.1 Er det foretatt risikovurdering av anlegget?
◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

VISUELL KONTROLL

2.1 Er utstyr montert i henhold tilonteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?
◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

2.2 Er kabler og utstyr betryggende festet?
◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

2.3 Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?
◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

2.4 Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?
◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar
S

2.5 Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?
○ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

2.6 Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?
◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

2.7 Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?
◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

2.8 Er effektbrytere/motorvernbrytere riktig justert?
○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

2.9 Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?
◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

2.10 Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstopp ognullspenningsutløser?
(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

2.11 Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?
(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

2.12 Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?
(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

2.13 Er anlegget tilstrekkelig merket?
(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar
Ny kursfortegnelse laget

2.14 Er alle tilkoblinger riktig utført?
(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

2.15 Er skjult varme dokumentert og eier informert?
(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar
Varmefolie i Stue/Kjøkken. Ikke montert Termostat.

2.16 Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?
(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

2.17 Er advarseltekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overleverttil eier/bruker?
(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

2.18 Er det montert nødvendige overspenningsvern?
(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

MÅLING/PRØVING

3.1 Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt ogfunnet i orden?
(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Måleverdi ?
Ingen

Kommentar
Se eget skjema for måleresultater

3.2 Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?
(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Måleverdi M?
Ingen

Kommentar
Ingen

3.3 Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden?Angi metode og verdi.
( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Måleverdi ?
Ingen

Kommentar
Ingen

3.4 Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?
(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

3.5 Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?
( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

3.6 Er det målt gulv- og veggresistans?
( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

3.7 Er det kontrollert spenningsfall?
(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

Måleverdi V
Ingen

3.8 Er anlegget funksjonstestet?
(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

3. 9 Er det foretatt polaritetskontroll?
( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

GENERELT

4.1 Er sikringsskap/arbeidssted ryddet og avfall sortert?
(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

4.2 Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?
(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

4.3 Er vinduer lukket, dører låst og nøkler levert tilbake til eier?
(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

4.4 Er, eller blir, dokumentasjon overført Boligmappa?
(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

BESKRIVELSE/KOMMENTAR

Ingen

Elektriker	Kontrollert av
	INSTALLATØR
Navn Kenneth Myhre	Navn Ingen
Dato 03.07.2024	Dato Ingen
Signatur Kenneth Myhre	Signatur



PARTNER ELEKTRO
☎ 63 87 93 20

Fordeling

Ingen

Installatørbedrift	
Firma/Navn	PARTNER ELEKTRO AS
Telefon	63879320
Epost	post@partner-elektro.no
Hjemmeside	www.partner-elektro.no
Orgnr	NO930016519MVA

Installasjon	
Måler nr	
Adresse	Sporveisgata 8B
Postnr/Sted	0354, Oslo
Boligmappe-Id	
Dato ny / endret:	

Viktig:Eier/bruker er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i henhold til gjeldende regelverk. Arbeid på den faste installasjonen skal alltid utføres av fagfolk.

Test av jordfeilbryter:

1) Trykk på testknappen

2) Jordfeilbryteren kobler ut

3) Vipp opp igjen hendelen som falt ned

Dersom jordfeilbryteren ikke løser ut må du kontakte en registrert elektroinstallatør.

Overspenningsvern:

Viser indikatoren rødt?Da har overspenningsvernet løst ut og må skiftes av registrertelektroinstallatørGrønn indikator viser at vernet er i orden.

Kursnr	Lastbeskrivelse/Utstyr	Vern In[A]	Vern Kar.	Vern JFB [mA]	Kabel Ref i met.	Kabel Lengde[M]	Kabel S [mm2]
1	Platetopp	25	C	30			2x6
2	Stekeovn	15	C-OL	30			2x2,5
3	Oppvaskmaskin	15	C-OL	30			2x2,5
4	Micro, Kaffe (Stikk i skap)	15	C-OL	30			2x2,5
5	Lys, stikk Kjøkken. (stikk under bryterpanel stue)	15	C-OL	30			2x2,5
6	Entre	15	C-OL	30			2x2,5
7	Stue stikkontakter ved vindu til balkong	15	C-OL	30			2x2,5
8	Sov 1 og 2, Hall	10	C	30			2x1,5
9	Stue, Kontor, Stikk i hall vegg til stue	15	C-OL	30			2x2,5
10	Bad	10	C	30			2x1,5
11	Vaskemaskin	10	C	30			2x1,5
12	Overspenningsvern						
13	Hovedsikring	40	OV				
14							
15							
16							
17							

18							
19							
20							

Tekniske data

Fordeling

Ingen

Fordelingsdata

Systemspenning (V)
230

Frekvens (Hz)
50

Fordelingssystem
IT

Fasekobling
Ingen valgt

Maks belastning, Ib:
Ingen

Dimensjonerende °C (Maks °C)
Ingen

Dimensjonerende °C (Min °C)
Ingen

Fordelingsdata

Forsynt fra:
Ingen

Tilførselskabel (mm²)
Ingen

Tilførselskabel (type)
Ingen valgt

Forankoblet vern:
Ingen

Kortslutningsverdier

Ik maks:
Skriv inn teksten din her

Måleenhet
kA

- ○ Målt
- ○ Oppgitt
- ○ Beregnet

Ik min:
Skriv inn teksten din her

Måleenhet
kA

- ○ Målt
- ○ Oppgitt
- ○ Bregnet

Ij maks:
Skriv inn teksten din her

Måleenhet
kA

- ○ Målt
- ○ Oppgitt
- ○ Beregnet

Ij min
Skriv inn teksten din her

Måleenhet
kA

- ○ Målt
- ○ Oppgitt
- ○ Beregnet

JORDINGSANLEGGET

Jordelektrode:
Ingen valgt

Tilkoblingssted:
Ingen

HOVEDUTJEVNINGSFORBINDELSER:

Everkets jord tilkoblet:
○ Ja ○ Nei

Overgangsmotstand ?:
Ingen

BESKRIVELSE/KOMMENTAR

Beskrivelse	Lengde [m]	Tverrsnitt [mm²]	Kabeltype

PARTNER ELEKTRO
63 87 93 20



Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Rapport fra risikovurdering

Oppdragsgiver/kunde

Navn	Christian Elvebakk
Kontaktperson	
Adresse	Sporveisgata 8B
Telefon	
Epost	
Kundenr	21662

Anleggsadresse

Navn	Christian Elvebakk
Adresse	Sporveisgata 8B,0354, Oslo
Boligmappa ID	$(Boligmappa_ID)

Anlegg - Kontaktperson

Navn	
Telefon	
Epost	

Type
◉ Eier ○ Bruker ○ Annet

Ordreoplysninger

Ordrenummer	Påbegynt dato	Avsluttet dato / Planlagt ferdig
22881	23/04/2024	03.07.2024

Utarbeidet av

Firma/Navn	PARTNER ELEKTRO AS
Kontaktperson	Kenneth Myhre
Addresse	Steffensens vei 10, 2020, SKEDSMOKORSET
Postnr/Sted	2020, SKEDSMOKORSET
Telefon	63879320
Epost	post@partner-elektro.no
Organisasjonsnummer	930016519

Anleggsbeskrivelse

◉ Nyanlegg ○ Utvidelse ○ Endring

Type installasjon
Boligblokker

Hvis annet, beskriv norm
Ingen

Angi utgave
2022

Utført i henhold til:

☑ NEK:400
☐ Annet

Rapportens omfang

○ Hele anlegget ◉ Anleggsdel

Anleggssikkerhet

*) Ved 'JA' kan eventuelle underliggende punkter merket med * utelates.

1.1 Skal det installeres utstyr for ekom, og har virksomheten ekom autorisasjon?
○ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar
Skal legge tidligere koaks kabel i rør (for skjult arbeid) og ned til nytt tv-punkt.

1.2 Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til gjeldende NEK 400?
◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar
Nye kurser blir i hendhold til nek400:2022. Bytting av stikk / brytere blir i hendhold til tidligere normer. (U/jordet miljø somregel, utenom tidligere kjøkken

1.3 Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?
◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar
Skal legge stikkontakter skjult på nytt kjøkken. Må borre litt i plast, snekker må fikse dette. Branntette gjennomføring ifra felles gang og inn i leilighet. Branntette gjennomføring inn til sikringsskap.

1.4 Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?
◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

1.5 Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?
◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

1.6 Har du vurdert type komfyrvakt?
◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

1.7 Har du nødvendige opplysninger om nytt og eventuelt eksisterende utstyr?
○ Ja ◉ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar
Finner ut underveis i arbeidet.

1.8 Skal det monteres ladepunkt for elbil?
○ Ja ◉ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

1.9 Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?
○ Ja ◉ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar
Finner ut underveis. Blir jord på kjøkken og da må bli jord i stue (pga åpen løsning) må trekke om stue kurs.

1.10 Har du vurdert type overspenningsbeskyttelse?
○ Ja ◉ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

1.11 Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?
○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

* 1.11.1 Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?
○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

* 1.12 Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstue?
○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

* 1.12.1 Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom?
○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

* 1.12.2 Ved installasjoner i badstue, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?
○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

* 1.13 Kan du se bort fra risiko forbundet med lys- og varmeutstyr med høy overflatetemperatur?
○ Ja ◉ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

* 1.13.1 Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?
◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar
Skal brukes Sg Eco downlights på nedsenket tak. (Betong over uten isolasjon imellom)

1.14 Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?
○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

* 1.15 Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?
◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

* 1.15.1 Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?
◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

* 1.15.2 Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?
◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

1.16 Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?
◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

1.17 Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?
◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kompetanse

2.1 Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?
◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar
Montør

Eventuelt

3.1 Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?
◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

3.2 Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?
◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar

BESKRIVELSE/KOMMENTAR

Ingen

Risikovurdert av

Navn
Kenneth Myhre

Underskrift
Kenneth Myhre



Dato
Ingen

Eier/Bruker (ved behov)

Navn
Ingen

Underskrift

Dato
Ingen

Dokumentasjon av måleresultater (22 kurser)

PARTNER ELEKTRO
☎ 63 87 93 20

DOKUMENTASJON AV MÅLERESULTATER PÅ KURSNIVÅ

(NEK 400-6.33)

IK3 Max:

2,21kA

Tavlenummer:

Ingen

Tavlerom:

Felles Gang.

Kursnr.	Beskrivelse/avgreining	Kontinuitet - målt verdi	Isolasjon (MOhm)	Tverrsnitt (mm)	Sikring (A)	Kortslutningsstrøm IK2 min	Kar.
1	Platetopp	0,20ohm (høyest målt på alle kurser)	>99,9Mohm	2x6	25	635	C
2	Stekeovn	0,20ohm (høyest målt på alle kurser)	>99,9Mohm	2x2,5	15	360	C-OL
3	Oppvaskmaskin	0,20ohm (høyest målt på alle kurser)	>99,9Mohm	2x2,5	15	425	C-OL
4	Micro, Kaffe	0,20ohm (høyest målt på alle kurser)	>99,9Mohm	2x2,5	15	337	C-OL
5	Lys, stikk Kjøkken	0,20ohm (høyest målt på alle kurser)	>99,9Mohm	2x2,5	15	362	C-OL
6	Entre	0,20ohm (høyest målt på alle kurser)	>99,9Mohm	2x2,5	15	537	C-OL
7	Stue stikk (x2) ved yttervegg til balkong	0,20ohm (høyest målt på alle kurser)	>99,9Mohm	2x2,5	15	450	C-OL
8	Sov 1 og 2, Hall	0,20ohm (høyest målt på alle kurser)	>99,9Mohm	2x1,5	10	291	C
9	Stue, Kontor, Stikk hall vegg til stue	0,20ohm (høyest målt på alle kurser)	>99,9Mohm	2x2,5	15	217	C-OL
10							
11							
12	Overspenningsvern						
13	Hovedsikring		59Mohm				
14							
15							

Ansvarlig

Dato:
03.07.2024

Kenneth Myhre



○ Din tekst her

○ Din tekst her

Ingen

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Risikovurdering og sluttkontroll av oppdrag med lav risiko

OPPDRAGSGIVER/KUNDE	
Firma/Navn	Christian Elvebakk
Kontaktperson	
Adresse	Sporveisgata 8B
Postnr/Sted	0354, Oslo
Telefon	
Epost	christian.elvebakk@gmail.com
Kundenr	21662

ANLEGGSADRESSE	
Firma/Navn	Christian Elvebakk
Adresse	Sporveisgata 8B
Postnr/Sted	0354, Oslo
Husnr/Bokstav	
Boligmappe-Id	

ORDREOPPLYSNINGER		
Ordrenummer	Påbegynt dato	Avsluttet dato / Planlagt ferdig
23364	17-09-2024	17-09-2024

UTARBEIDET AV		
Firma/Navn	PARTNER ELEKTRO AS	
Kontaktperson	Kenneth Hoftvedt Myhre	
Adresse	Steffensens vei 10, 2020, SKEDSMOKORSET	
Postnr/Sted	2020, SKEDSMOKORSET	
Telefon	63879320	
Epost	post@partner-elektro.no	
Nelfo medlemsnr		
Organisasjonsnummer	NO930016519MVA	
Elvirksomhets-ID		

MEDLEM AV NELFO

ANLEGGSBESKRIVELSE			
☐ Nyanlegg ☑ Utvidelse ☑ Endring		Type installasjon:	Boligblokker
Utført i henhold til:	☐ NEK 400	(Angi utgave):	2022
	☐ Annet	(Beskriv norm):	

RAPPORTENS OMFANG		
☐ Hele anlegget	☑ Anleggsdel	Taklampe over spisebord. ekstra stikkontakt i stue for panelovn

Viktig: Denne sjekklisten skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Dersom det kan svares JA på ALLE sjekkpunkt i gruppen «Risikovurdering (Forutsetninger – lav risiko)» er arbeidet å anse som «mindre oppdrag med lav risiko» og sjekklisten kan benyttes. Dersom ikke, må komplett 5 Sikre dokumentasjon benyttes. Det er en forutsetning at utførende kommuniserer med eier/bruker. Forenklet dokumentasjon kan ikke benyttes for installasjoner som omfattes av NEK 400 del 7.

ANLEGGSSIKKERHET		Ja	Nei	Ikke aktuelt
1.1	Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?	☑	☐	☐
	Kommentar			
1.2	Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?	☑	☐	☐
	Kommentar			
1.3	Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?	☑	☐	☐
	Kommentar			
1.4	Er det åpenbart at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?	☑	☐	☐
	Kommentar			
1.5	Er det åpenbart at endringer, utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK 400?	☑	☐	☐
	Kommentar			
1.6	Er utstyr valgt i forhold til bruk og temperatur?	☑	☐	☐
	Kommentar			

....Fortsettelse fra forrige side :

SLUTTKONTROLL (LAV RISIKO)			Ja	Nei	Ikke aktuelt	
2.1	Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?		☐	☐	☐	mΩ 0,17
	Kommentar	Kurs 7				
2.2	Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?		☐	☐	☐	MΩ >99,9Mhom
	Kommentar	Kurs 7				
2.3	Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden? Spesifiser nedenfor.		☑	☐	☐	Ingen
	Kommentar					
2.4	Er utført arbeid kontrollert og funnet i orden?		☑	☐	☐	Ingen
	Kommentar					
2.5	Er benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå og bruk?		☑	☐	☐	Ingen
	Kommentar					
2.6	Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisning?		☑	☐	☐	Ingen
	Kommentar					
2.7	Er utstyret funksjonprøvet og funnet i orden?		☑	☐	☐	Ingen
	Kommentar					
2.8	Er nødvendig merking av utstyr utført?		☑	☐	☐	Ingen
	Kommentar					
2.9	Foreligger dokumentasjon som er nødvendig for sikker bruk og vedlikehold?		☑	☐	☐	Ingen
	Kommentar					

Ingen

Versjon: 5.0 © Nelfo

BESKRIVELSE/KOMMENTAR

Ingen

MEDLEM AV NELFO

Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo.Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

RISIKOVURDERT AV

Navn	Kenneth Hoftvedt Myhre
Dato	19-09-2024
Signatur	Kenneth Myhre 

KONTROLLERT AV

Navn	
Dato	Ingen
Signatur	

Versjon: 5.0 © Nelfo

BESKRIVELSE/KOMMENTAR

*Montere opp Taklampe over spisebord. ink montering av veggboks for DCL utakk over vindu til balkong. Strøm hentet ifra koblingsboks på balkong. Montert lednings list med lim for lampet kabel.
-Installert opp Plejd Pille og dimmer. (Dimmer montert i bryterpanel for stue/Kjøkken, pille er montert i koblingsboks på balkong)
*Montere opp ny dobbel stikkonakt på vegg mot balkong for div forbruk og panelovn.
*Montere trådløs ringeklokke.
*Tilkoble Termostat og legge ned føler for Varmefolie i stue/kjøkken

medlem av nelfo	Denne dokumentasjonen er i samsvar medstandardiserte sjekklister ogdokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltiden registrert elektroinstallatør som ermedlem av Nelfo.	Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring omsamsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvarer et verdipapir og en garanti for at installasjonen erbygget etter gjeldende regelverk.
Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.		

FAGLIG ANSVARLIG / BEMYNDIGET PERSON

Navn	Kenneth Myhre
Dato	19-09-2024
Signatur	Kenneth Myhre 

Elektriske installasjons- og reparasjonsarbeid skal utføres av fagfolk. Henvend deg til en registrert installatør. Det er kun enkle ting man har lov til å gjøre selv, så som å skifte støpsel, henge opp lampe som ikke er en del av den faste installasjonen, montere og skifte varmeovn som leveres med støpsel.

Gode råd

- Bruk aldri sterkere pære enn lampen er godkjent for
- Bruk kun godkjent utstyr
- Tørk ikke tøy på elektriske ovner
- Hold gardiner vekk fra elektriske ovner
- Legg ikke skjøteledninger gjennom døråpninger
- Unngå koblingsklyser
- Unngå lange skjøteledninger
- Ikke utfør arbeid som krever fagkompetanse
- Slå av elektriske apparater som ikke er i bruk
- Er sikringer, brytere, stikkontakter og/eller koblingsbokser unormalt varme kan det tyde på overbelastning
- Slå av TV-apparatet med av/på knappen

Boligbranner med elektrisk årsak kan unngås!

Ikke la deg friste til å være «hobbyelektriker»
Velger du å samarbeide med en registrert elektroinstallatør er du trygg på at arbeidet utføres i samsvar med lover og forskrifter. Inngrep og forandringer i det elektriske anlegget er en viktig jobb som stiller høye krav til kunnskaper og faglig utdannelse.

Et godt anlegg
Et brukstilpasset og vedlikeholdt anlegg er trygt og klart til bruk hver gang. Ta ikke sjansen på å gjøre egeninnsats. Blir det brann eller andre skader som skyldes «hobbyelektrikeren», skaper dette problemer og kan få økonomiske konsekvenser, bl.a. avkorting av forsikringen.

Dette gjør du for sikkerheten
Sørg for at en elektroinstallatør regelmessig foretar en grundig sjekk av det elektriske anlegget, helst hvert tredje år. Engasjerer du en registrert elektroinstallatør er du trygg på at arbeidet utføres i samsvar med lover og forskrifter.

Strøm er en usynlig og nyttig, men farlig vare
Vi forventer at strømmen er der og at bruken er ukomplisert og trygg. Virkeligheten er dessverre ikke slik. Mange husstander har ikke sørget for å bestille kontroll av det elektriske anlegget på år, og har heller ikke fått utvidet/forsterket anlegget etter hvert som nye og flere elektriske apparater anskaffes. Kontakt en registrert elektroinstallatør.

Elulykker rammer tilsynelatende tilfeldig
Du kan unngå de fleste feilkilder hvis du er ditt ansvar bevisst og sørger for å vedlikeholde det elektriske anlegget.

Elektriske branner
Elektrisk utstyr og feil bruk av elektrisk utstyr utgjør en betydelig del av branner i Norge. Ca. 20 mennesker omkommer årlig på grunn av branner med elektrisk årsak.

Overspenningsvern
Monteres i tilknytningsskap eller hovedfordeling. Sikrer elanlegget og elektrisk utstyr mot overspenninger, for eksempel under tordenvær.

Mange boliger er sikret
Er du blant dem som har sagt nei takk, eller ikke en gang har hørt om jordfeilbryter, overspenningsvern eller andre forhåndsregler du bør ta? Ta kontakt med din registrerte elektroinstallatør snarest!

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Elvebakk, Christian	9578-5997-4-578565	2025-08-26 22:05:00
Elvebakk, Sara Birin	9578-5994-4-5039165	2025-08-26 22:07:12

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
26. aug. 2025

Oppdragsnummer
5-0379/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sporveisgata 8B, 0354 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Christian Elvebakk, Sara Birin Elvebakk

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. april 2024

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: n/a
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ND Bygg AS Utført 2024 Arbeid: Bad er totalrenovert og utvidet, ved å slå sammen dusj og toalett som tidligere var delt opp i to adskilte rom. Alt på badet er revet frem til betong, det er lagt nye vann og avløps rør, nytt elektrisk anlegg, membran, varmekabler, og gulvet er støpt. Det er laget vegg mellom vaskemaskin og dusj, med håndkletørker, og taket er senket og det er satt inn spotter. Det er lagt nye vann og avløpsrør frem til kjøkkenet gjennom badet, og tilkoblet utstyr samt montert waterguard. Våtroms plater er montert på vegger, det er lagt to strøk med smøremembran på vegger, samt flislagt, fuget og silikonert.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ND Bygg AS Utført 2024 Arbeid: Bad er totalrenovert og utvidet, ved å slå sammen dusj og toalett som tidligere var delt opp i to adskilte rom. Alt på badet er revet frem til betong, det er lagt nye vann og avløps rør, nytt elektrisk anlegg, membran, varmekabler, og gulvet er støpt. Det er laget vegg mellom vaskemaskin og dusj, med håndkletørker, og taket er senket og det er satt inn spotter. Det er lagt nye vann og avløpsrør frem til kjøkkenet gjennom badet, og tilkoblet utstyr samt montert waterguard. Våtroms plater er montert på vegger, det er lagt to strøk med smøremembran på vegger, samt flislagt, fuget og silikonert.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ND Bygg AS Utført 2024 Arbeid: Bad er totalrenovert og utvidet, ved å slå sammen dusj og toalett som tidligere var delt opp i to adskilte rom. Alt på badet er revet frem til betong, det er lagt nye vann og avløps rør, nytt elektrisk anlegg, membran, varmekabler, og gulvet er støpt. Det er laget vegg mellom vaskemaskin og dusj, med håndkletørker, og taket er senket og det er satt inn spotter. Det er lagt nye vann og avløpsrør frem til kjøkkenet gjennom badet, og tilkoblet utstyr samt montert waterguard. Våtroms plater er montert på vegger, det er lagt to strøk med smøremembran på vegger, samt flislagt, fuget og silikonert.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Partner Elektro AS Utført 2024 Det elektriske anlegget har blitt gjennomgått og kontrollert. Trekket om hele leiligheten. Montert opp nye JFB og OS. Montert opp nye lys og stikkontakter. Alle stikkontakter er byttet, og antall stikk er utvidet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2024

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: ND Bygg AS Utført 2024 Arbeid: Bad er totalrenovert og utvidet, ved å slå sammen dusj og toalett som tidligere var delt opp i to adskilte rom. Alt på badet er revet frem til betong, det er lagt nye vann og avløps rør, nytt elektrisk anlegg, membran, varmekabler, og gulvet er støpt. Det er laget vegg mellom vaskemaskin og dusj, med håndkletørker, og taket er senket og det er satt inn spotter. Det er lagt nye vann og avløpsrør frem til kjøkkenet gjennom badet, og tilkoblet utstyr samt montert waterguard. Våtroms plater er montert på vegger, det er lagt to strøk med smøremembran på vegger, samt flislagt, fuget og silikonert.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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: 5-0379/25

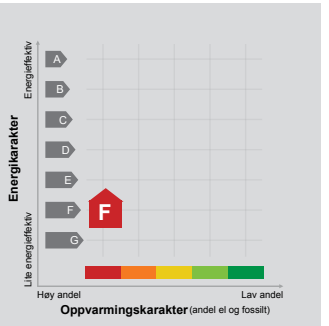
Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Elvebakk, Sara Birin	2025-08-26	Elvebakk, Christian	2025-08-26
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Elvebakk, Sara Birin		bankID Elvebakk, Christian	

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sporveisgata 8B
Postnummer	0354
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	339
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80689632
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	Energiattest-2025-160963
Dato	27.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Redusér innetemperaturen
- Spar strøm på kjøkkenet
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Boligopplysninger:

Borettslaget Sporveisgaten 8	**Vår ref.:**	126/501	**Fødselsdato eier:**	05.12.1987
SPORVEISGATA 8 B	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	28.08.1997
0354 OSLO	**Eiere:**	Christian Elvebakk, Sara Birin		
Organisasjonsnr: 953 218 941	**Andelsnr:**	00501		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 968**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 075
	Avdrag IN-lån	481
	Renter IN-lån	412

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	94 800	Gjeld siste årsoppg.:	105 802
Klient ajourf. lån:	4 548 848,39	Klient gj. s. årsoppg.:	4 765 066

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12133090957, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 22.08.2025: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 44

Saldo per 22.08.2025: 3 871 881

Andel av saldo: 86 985

Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 30.06.2036)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Stian Snoen

Adresse: Sporveisgata 8

Postnr/-sted: 0354 OSLO

E-post: sporveisgata8@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 22.08.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	105 802	Andre inntekter:	2 656
Annen formue:	36 426	Utgifter:	5 350		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	18 800
Andelsnr:	00501	Partialobligasjonsnr:	00501

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1972
Gårds/bruksnr:	214/339
Bygningstype:	Uspesifisert
Feste/eiet tomt:	Festet
Årlig festeavgift:	39 315,00
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:	H0502

Boligopplysninger:

Borettslaget Sporveisgaten 8	**Vår ref.:**	126/501	**Fødselsdato eier:**	05.12.1987
SPORVEISGATA 8 B	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	28.08.1997
0354 OSLO	**Eiere:**	Christian Elvebakk, Sara Birin		
Organisasjonsnr: 953 218 941				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	126-004	P-rom	86
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 2017 er kr 1763

Beregnet Eiendomsskatt for 2018 er kr 2164

Beregnet Eiendomsskatt for 2019 er kr 3439,-

Beregnet eiendomsskatt for 2022 er kr 4218,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2025 er kr 3684,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2021 er kr 3424

Beregnet Eiendomskatt for 2024 er kr 4313,-

Boligopplysninger:

Borettslaget Sporveisgaten 8	**Vår ref.:**	126/501	**Fødselsdato eier:**	05.12.1987
SPORVEISGATA 8 B	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	28.08.1997
0354 OSLO	**Eiere:**	Christian Elvebakk, Sara Birin		
Organisasjonsnr: 953 218 941				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Beregnet Eiendomsskatt for 2023 er kr 5843,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2020 er kr 2 963,-

Annen informasjon:



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 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.

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	

Noter 126 Borettslaget Sporveisgaten 8

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

Noter 126 Borettslaget Sporveisgaten 8

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**

Noter 126 Borettslaget Sporveisgaten 8 Orgnr: 953218941

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**

Noter 126 Borettslaget Sporveisgaten 8

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.

Noter 126 Borettslaget Sporveisgaten 8 Orgnr: 953218941

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

Noter 126 Borettslaget Sporveisgaten 8

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.

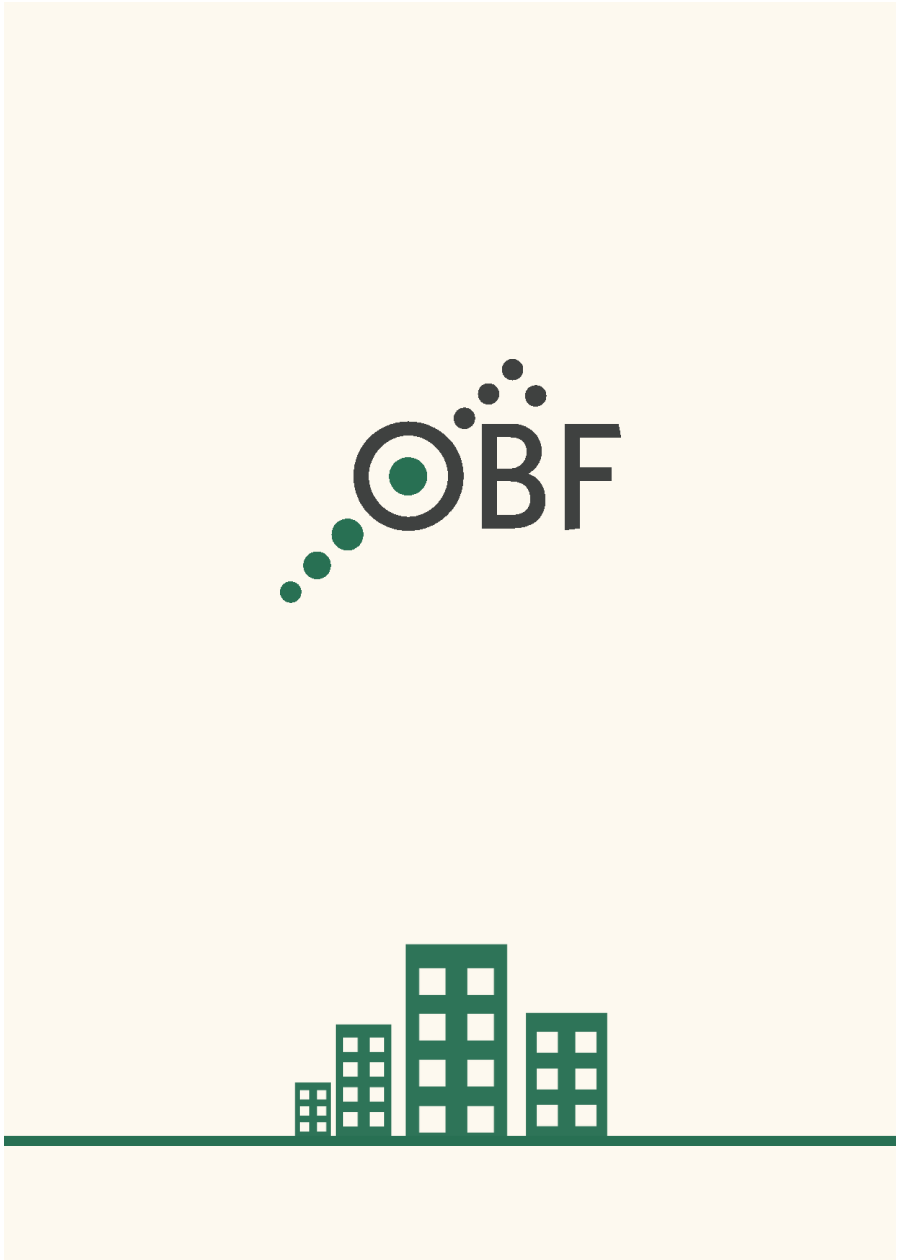
Noter 126 Borettslaget Sporveisgaten 8 Orgnr: 953218941

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 Bostrøm (sign.)	14.04.2025
Styremedlem	Simen Bondevik (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Jon Kittilsen (sign.)	24.04.2025



SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

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.

Verifisert av SIGNICAT 26.04.2025

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

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)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm Telefon: 63 89 77 00 E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Besøksadresse: Stortorget. 28, Lillestrøm Nettside: www.slm-revisjon.no

PrimeGlobal
An Association of Independent Accounting Firms

Verifisert av SIGNICAT 26.04.2025

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

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.

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.

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	Anita Bliksvær
seksjonsleder	fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

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.

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Borettslaget Sporveisgata 8

~~xxxxx~~ av eiendommen Sporveisgata 8

~~xxxxxxxxxxx~~ått

~~xxx~~ 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 1.4.1971. 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. 180,- ~~xxxxxxxxxxx~~ ~~xxxxx~~

(grunnprisen kr. 200.800,- ~~xxxx~~ 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 regulerringen 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 23.07.1972

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.

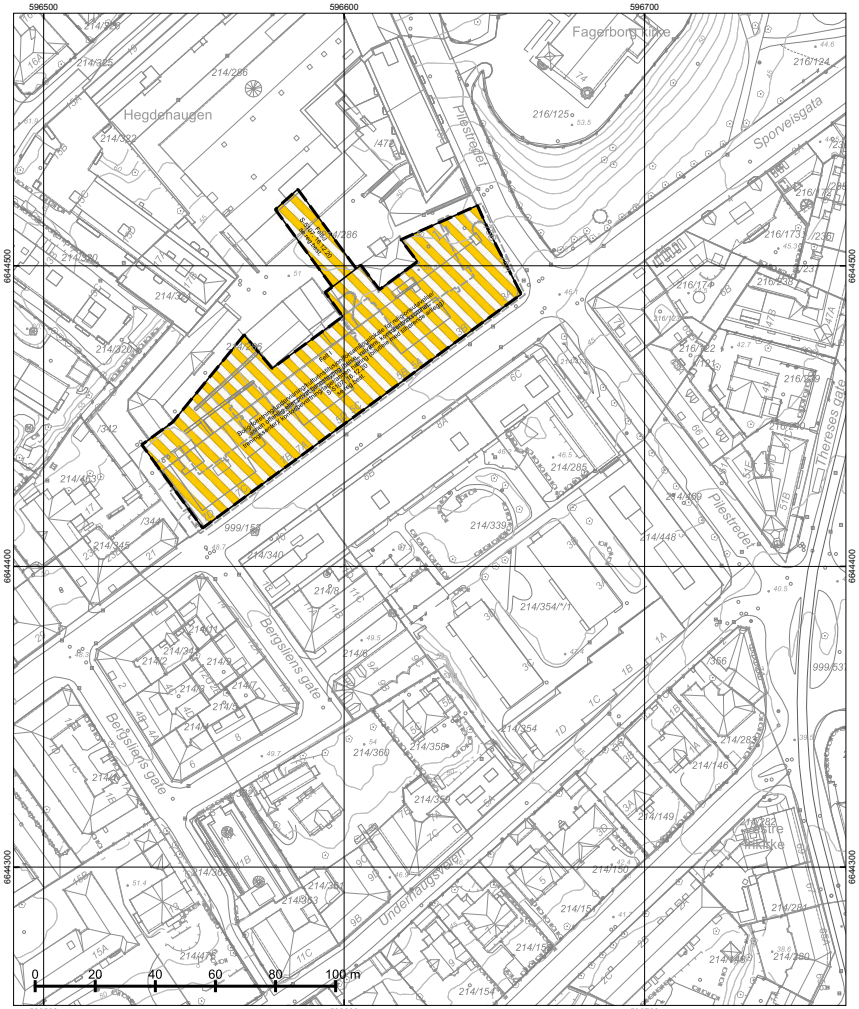
For Oslo kommune:

Oslo kommune
Boligsjefen
Svare Arnli

Ørnulf Lorum

15

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: 01.09.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

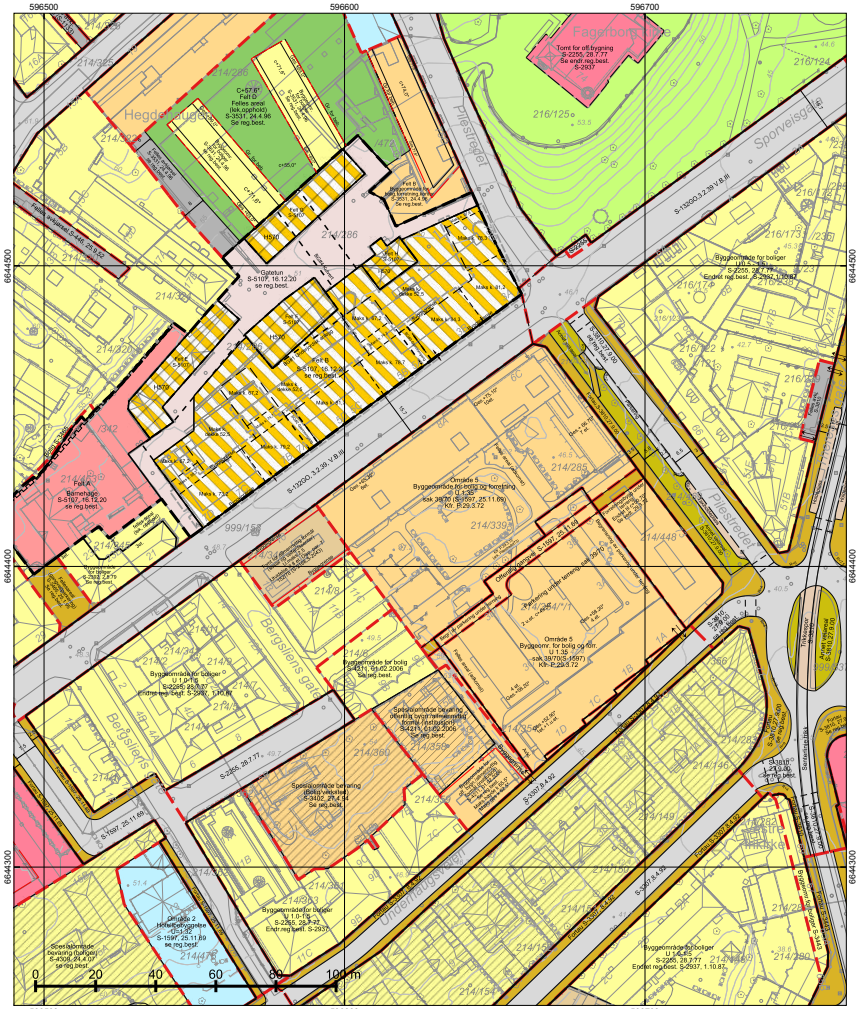
Reguleringskart

– 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: 330933/ 86518199
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: SPORVEISGATA 8B
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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.09.2025
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 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 330933/ 86518199
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: SPORVEISGATA 8B
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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- 1161 - Barnehage
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2014 - Gatetun

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

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

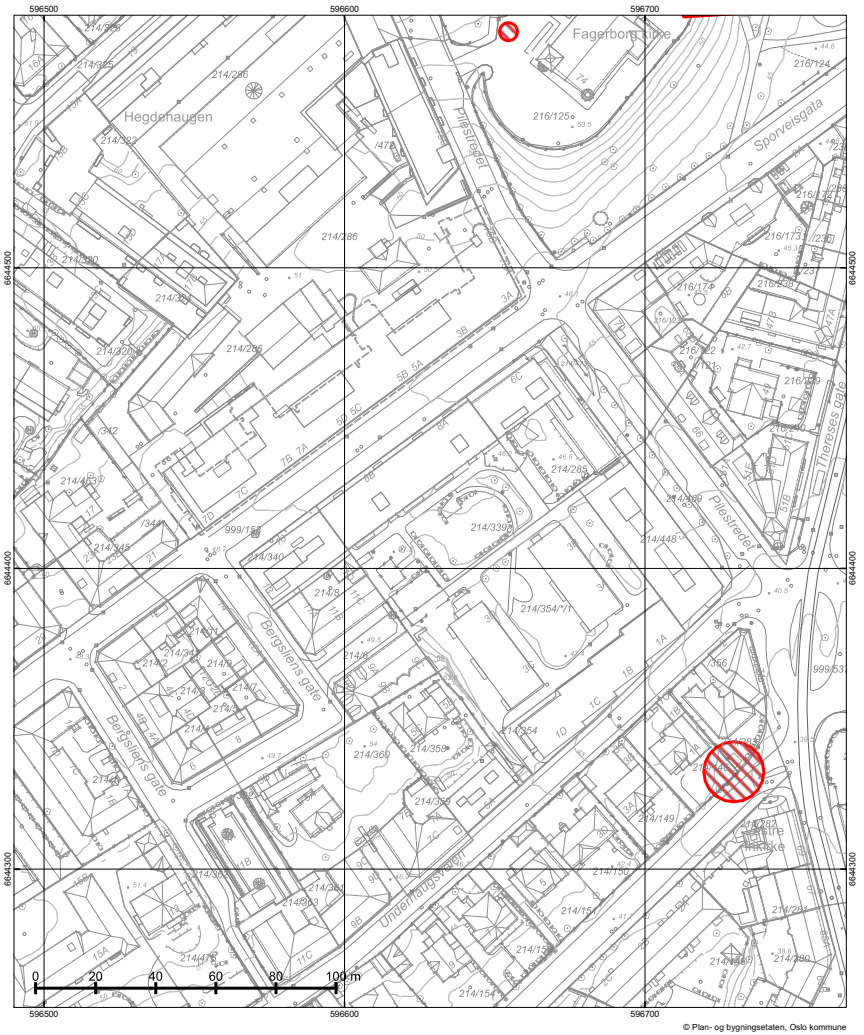
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.09.2025
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: 330933/ 86518199
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: SPORVEISGATA 8B
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.



Oslo

Dato: 01.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 330933/86518199
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Nordvik St. Hanshaugen
Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6
0171 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 01.09.2025
5-0379/25	24/15524 - 10	Anita Christine Bliksvær	

Sporveisgata 8 B - gnr./bnr./andel nr. 214/339/501 - Festeopplysninger - Avklaring av forkjøpsrett og samtykke til overdragelse

Avklaring av forkjøpsrett
Oslo kommune, som grunneier/bortfester, vil ikke benytte forkjøpsretten ved salg av andel nr. 501 i Sporveisgata 8 B på gnr./bnr. 214/339, denne gangen.

Samtykke til overdragelse
Oslo kommune, som grunneier/bortfester, godkjenner overdragelsen av andel nr. 501 i Sporveisgata 8 B i Borettslaget Sporveisgata 8 på festetomt med gnr./bnr. 214/339.

Vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Christine Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg
Avklaring av forkjøpsrett og samtykke til overdragelse

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Nordvik St. Hanshaugen
Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 01.09.2025
5-0379/25	24/15524 - 10	Anita Christine Bliksvær	

Sporveisgata 8 B - gnr./bnr./andel nr. 214/339/501 - Festeopplysninger - Avklaring av forkjøpsrett og samtykke til overdragelse

Saken gjelder festekontrakt mellom Borettslaget Sporveisgata 8 og Oslo kommune
Vi viser til e-post mottatt den 1. september 2025 med spørsmål om festeopplysninger i forbindelse med salg av andel nr. 501 i Sporveisgata 8 B.

Festeavgiften
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.

Festetiden
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.

Kjøp av festetomten
Fester har rett til å få innløse tomten jf. tomtefestelovens § 32.

Avklaring av forkjøpsrett og samtykke til overdragelse

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16, 0186 Oslo
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no

Dette brevet blir sendt både per e-post og i signert stand med brevpost. Et eget brev med avklaring av forkjøpsrett og samtykke til overdragelse følger vedlagt påført vår underskrift. Brevet, signert i original, må sendes sammen med skjøtet til Kartverket Tinglysing.

Kontakt for mer opplysninger
Eventuelle andre opplysninger om andelsleiligheten og dens rettigheter må innhentes fra:

Borettslaget Sporveisgata 8 v/Oslo og Omegn Boligforvaltning
Postboks 4301 Nydalen
0402 Oslo

Vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

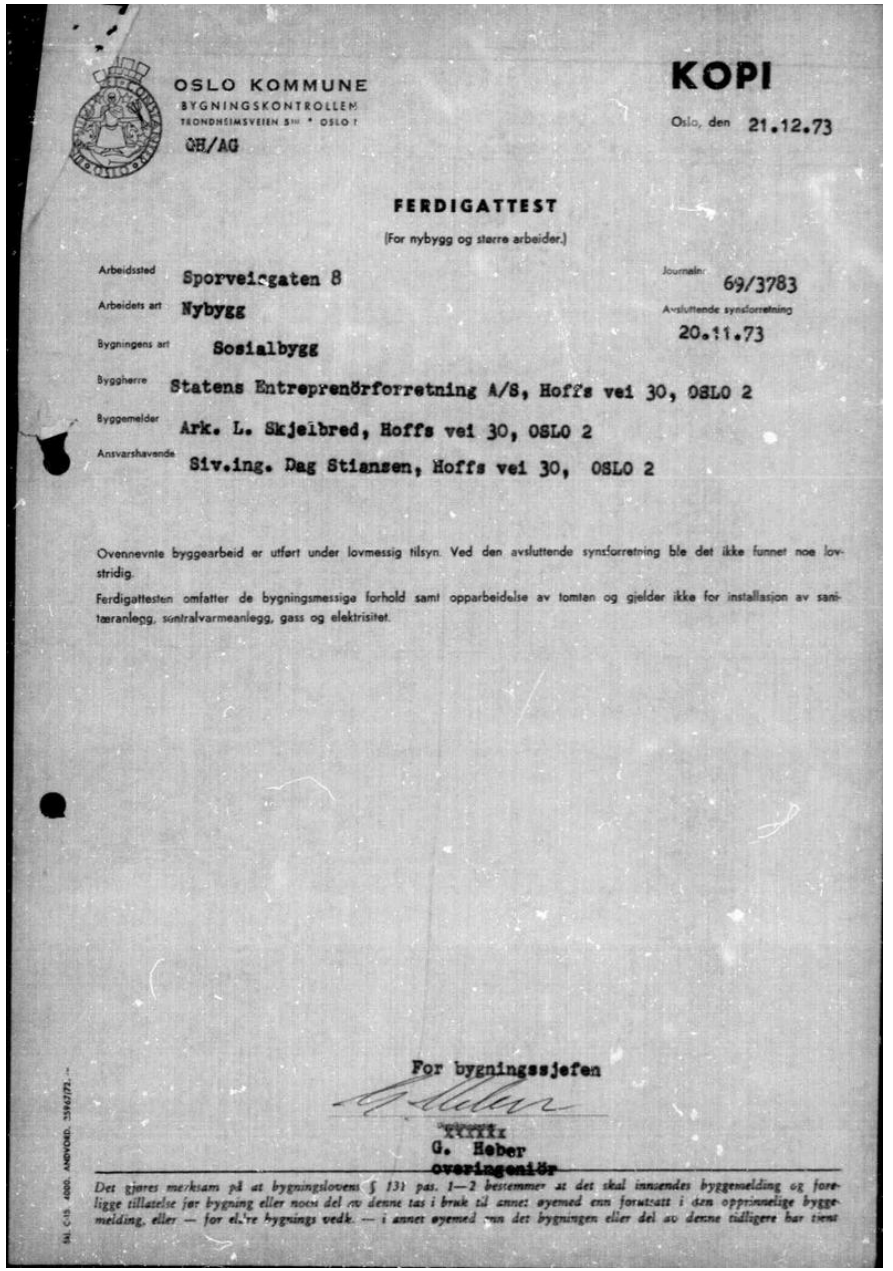
Anita Christine Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[BIS] * OSLO 7
OH/AG

KOPI

Oslo, den 21.12.73

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Sporveisgaten 8
Journalnr: 69/3783
Arbeidets art: Nybygg
Avsluttende synsforretning: 20.11.73
Bygningens art: Sosialbygg
Byggherre: Statens Entreprenørforretning 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.

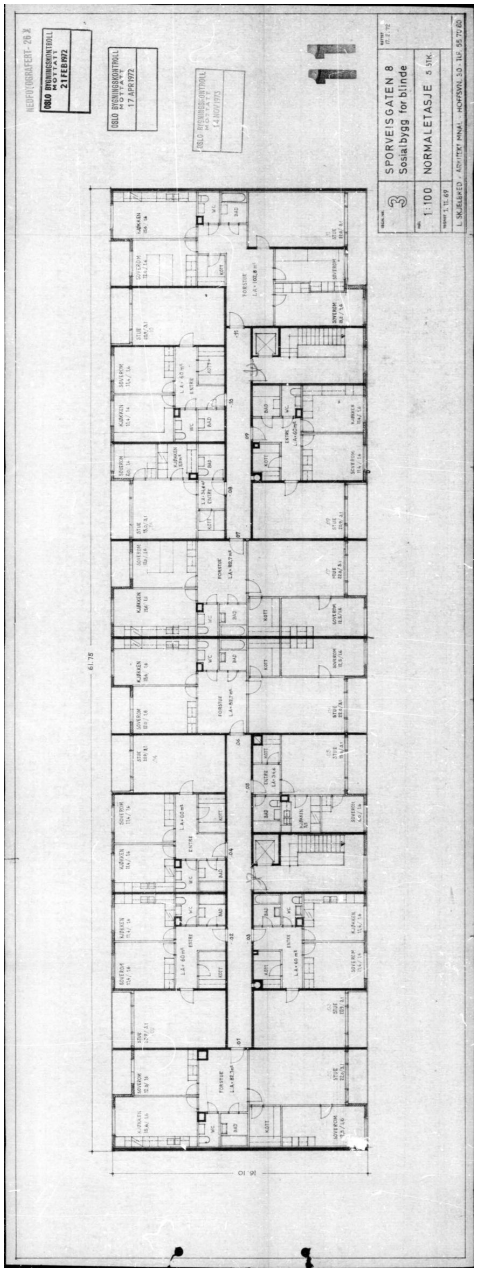
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

G. Heber
overingeniør

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 el.re bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent

Skj. C-15. 4000. ANBVORD. 3394/72.—


SPORVEISGATEN 8
Sosialbygg for blinde
1:100 NORMALETASJE
OSLO BYGNINGSKONTROLL
21 FEB 1972
OSLO BYGNINGSKONTROLL
17 APR 1972

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202210273 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Marianne Aasene	Dato: 26.06.2023

Adresse:	PILESTREDET 75B	Eiendom:	214/286/0/0
Tiltakshaver:	PILESTREDET 75 C AS	Søker:	ARCASA ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Rammetillatelse - Pilestredet 75 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av boligblokk med næring, som vi mottok 02.07.2022.

Vi gir dispensasjon fra:

- **reguleringsbestemmelse 3.2.2 plassering og høyder for balkonger**
- **reguleringsbestemmelse 3.2.2. plassering og høyder for formål på tak**
- **reguleringsbestemmelse 3.2.3. utforming for lengde på balkonger**
- **reguleringsbestemmelse 3.2.2. plassering og høyder for endring av kotehøyde i bakgård**
- **TEK 17 §12-14 for trapp**

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

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.

Eiendommen er i dag bebygget med et næringsbygg. Det er gitt tillatelse til riving av dette bygget i sak 202209779.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg U3, fremtidig (utviklingsområde akerselva og andre områder) i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål kombinert bebyggelse og anleggsformål, gatetun, bevaring kulturmiljø i reguleringsplan S-5107, vedtatt 16.12.2020.

Hensynsoner og temakart
Eiendommen er omfattet av hensynssone H190-2 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

Eiendommen befinner seg i et område med kulturminnevern. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T5 for kulturminnevern.

Eiendommen befinner seg i et område med rød støysone i henhold til temakart T1 for støy.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Byantikvaren (BYA)
Byantikvaren har uttalt i brev av 08.90.2022:
Vi ser det som svært uheldig dersom man skal gi dispensasjon fra en nylig vedtatt reguleringsplan for å fravike kvaliteter som planen var ment å sikre. Byantikvaren fraråder sterkt at det gis dispensasjoner for etablering av balkonger på fasader samt bygde strukturer på tak som er utover det detaljreguleringen åpner for.
Byantikvaren vil i prinsippet ikke motsette seg heving av terreng i bakgård under forutsetning av at de bygningene på eiendommen som er regulert til bevaring – kulturmiljø møter terrenget på samme nivå som i dag. Dette for å sikre at ikke sokkel eller deler av fasaden tildekkes.

Sporveien
Sporveien har uttalt i brev av 03.10.2022:
Denne hensynssonen forvaltes av Ruter AS. Sporveien poengterer dog at etablering av konstruksjoner innenfor hensynssonen vil medføre komplikasjoner for gjennomføring av tiltenkt tiltak innenfor H190-2.

Ruter
Ruter har uttalt seg i e-post av 04.10.2022:
Pilestredet 75B ligger i et område hvor det er aktuelt å bygge en ny T-banetunnel.
På Bislett vurderer vi to alternativer som mest interessante. I vedlagte rapport er det særlig alternativ B24 (kap 3.1.1.4) som kommer svært nær deres utbygging. Det vil jo kunne komme justeringer av alternativet i senere prosjektering både i horisontal og vertikal retning. Det er noe av årsaken til at hensynssonen strekker seg en del meter utenfor aktuelle traseer.
Vi ber dere se nærmere på dette.

Planlegger dere å sprenge berg innenfor hensynssonen vil vi være skeptiske til dette. Hvis dere planlegger å fundamenter større laster på få pæler som borres noen meter ned i berget nær en fremtidig tunnel vil dette også være vanskelig, men dette er vel noe som geologer kan vurdere nærmere. Bergvarme vil vi ikke kunne tillate i hensynsonen.
Ruter har også uttalt seg i e-post av 27.03.2023. Her viser de til svar fra Norconsult. Norconsult skiver i e-post av 24.03.2023 at de har gått gjennom rapporten til Rambøll og de har ingen kommentarer som er vesentlige for gjennomføringen av T-baneprosjektet.

Bymiljøetaten (BYM)
Bymiljøetaten har uttalt i brev av 03.05.2022:
I utgangspunktet ønsker ikke Bymiljøetaten private installasjoner over eller under arealer vi forvalter. Balkonger kan også bidra til å privatisere deler av fortauet. Over fortau skal det være minimum frihøyde på 3 meter på grunn av mulighet for drift og vedlikehold av fortau, jf. gate- og veiutforming for Oslo kommune. Dersom det gis bruksrett, må frihøydekravene være innfridd.

Renovasjons- og gjenvinningsetaten (REG)
Har uttalt seg i e-post av 07.06.2021.
De skriver at de kan forhåndsgodkjenne vist passering med forbehold om sporingskurve for lastebil og at markerte område på renovasjonsplan ikke er fortauskant eller har annen hindring. REG tar forbehold om at kravene i forskrift og veileder følges. Eventuelle endringer må godkjennes av REG.

Vann- og avløpsetaten (VAV)
Vann- og avløpsetaten anbefaler i forhåndstillatelse av 22.04.2022 at rammetillatelse gis.
De uttaler at byggene ikke skal plasseres nærmere enn 2 meter fra ytterkant av hovedledninger, og det skal heller ikke graves, spuntes, peles eller etableres magasiner innenfor denne sonen. - Hvis ledningene ligger nærmere enn dette, må VAV kontaktes for avklaring av tiltak.

Merknader fra naboer og gjenboere
Det har kommet inn merknader til søknaden fra:
Jarle Wærstad Nilsen i Pilestredet 70 og Eileen Nergård i Rosenborggata 17B.

Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden. Nedenfor har vi oppsummert dem etter tema:

- Høyde
- Endring av sol- og lysforhold
- Drivhus på tak
- Krav til uteoppholdsareal og høyder bør opprettholdes

Ansvarlig søkers redegjørelse
Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Vurdering av planbestemmelser
Hensikten med reguleringsplanen er å gjøre et lukket kvartal med næringsbygg og overflateparkering til et bymessig byområde, integrert i nærområdet med hovedvekt på boliger, og med varierte funksjoner/næring, private og allment tilgjengelige møteplasser.

Overvannshåndtering
Overvannshåndtering er dokumentert i byggesaken og det er ansvarsbelagt. Løsningen er forelagt Vann- og avløpsetaten (VAV) for uttalelse. VAV uttaler at rammetillatelse kan gis.

Kvalitetsprogram for miljø og energi
Det er utarbeidet et kvalitetsprogram fra Multiconsult som redegjør for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette.

Anlegg i grunnen
Det tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre fremføring av fremtidig t-baneanlegg/jernbaneanlegg. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges berørte samferdselsmyndigheter for uttalelse.

Vi viser til uttalelse fra Ruter og Norconsult over. De viser til rapport utarbeidet av Rambøll. De skriver at rapporten ser ok ut, og at de ikke har noen kommentarer som er vesentlige for gjennomføringen av T-baneprosjektet.

Areal under grunnen
I felt I tillates undervisning/ kulturinstitusjon/ forsamlingslokale for religionsutøvelse/ annen offentlig og privat tjenesteyting (treningssenter, helse, velvære, konsulentvirksomhet), lager/ annen næring (bilutleie med tilhørende anlegg). I felt I tillates boder/lager/tekniske rom/parkering/sykkelparkering knyttet til bolig/ forretning/ undervisning/ kulturinstitusjon/ forsamlingslokale for religionsutøvelse/ annen offentlig og privat tjenesteyting (treningssenter, helse, velvære, konsulentvirksomhet, servering), kontor/ lager/ annen næring (bilutleie med tilhørende anlegg).

Arealene under bakken skal benyttes til boder, bilparkering, sykkelparkering, næringsareal i henhold til regulert formål.

Utnyttelse
Tillatt bruksareal (BRA) for ny bebyggelse innenfor planområdet skal ikke overstige BRA=25200m2. Andre formål enn boligbebyggelse i felt B delvis under og over terreng kan utgjøre maks BRA= 4500m2. Søker har oppgitt en utnyttelsesgrad for Felt B på 16107m² BRA for bolig over terreng. Felt B delvis under terreng har et oppgitt areal på 1161m² BRA forretning

og Felt I (under bakken) har samlet areal på 2404m² BRA. Samlet BRA for felt B og I er oppgitt til 19739m2.

Bruk
I felt B tillates kombinerte formål bolig/ forretning/ undervisning/ kulturinstitusjon/ forsamlingslokale for religionsutøvelse/ annen offentlig eller private tjenesteyting (helse, velvære, konsulentvirksomhet/ treningssenter) bevertning/kontor/ lager/ annen næring (bilutleie med tilhørende anlegg)
I felt B tillates andre formål enn bolig kun i 1. og 2. etasje regnet fra gateplan i Sporveisgata og Pilestredet.
Det tillates ikke boenheter i første etasje mot Sporveisgata og Pilestredet.
Det skal tilrettelegges for publikumsrettede funksjoner og det kan tilrettelegges tilleggsfunksjoner for boligene slik som trimrom, hobbyrom, selskaps-/ møterom i bebyggelsens første etasje mot Sporveisgata og Pilestredet.

Det søkes om bolig i 2.-10. etasje. Det blir etablert næring i 1.etasje og deler av 2.etasje. Det er også avsatt areal til parkering i 1.etasje. Næringslokalene i 1.etasje er vendt ut mot gaten med god åpenhet og sikrer en utadrettet 1.etasje. Disponering av areal er i henhold til plan.

Plassering og høyder
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og bestemmelsesgrenser som vist på plankartet. Bebyggelsen skal oppføres innenfor maksimale regulerte høyder som vist på plankartet. Skjæringen mellom hovedvolumets yttervegg og takflate skal minst ligge 3,5 meter under angitt maksimal høyde. Over dette tillates kun takoppbygg for heis og trapp på inntil 15 % av samlet takflate. I tillegg kan det oppføres pergola eller liknende skjermingskonstruksjoner samt møblering og nødvendig støyskjerm/rekkverk og solfangere/ solcellepaneler.

Bebyggelsen er plassert innenfor byggegrenser og er i henhold til tillatte høyder.

Utforming
Ny bebyggelse skal gis god arkitektonisk utforming og volumoppbygging, og ha variert materialbruk med høy kvalitet. Fasaden mot Sporveisgata skal deles opp ved hjelp av sprang, høydeforskjeller og/ eller variasjon i materialitet/farger for å unngå monotoni. Fasadene i nedre etasje mot Sporveisgata og Pilestredet skal ha et stort innslag av glass og tilrettelegges for utadrettet virksomhet. Det skal være stor variasjon i utforming og plassering av balkonger. Summen av balkongenes samlede lengde per etasje mot Sporveisgata og Pilestredet skal være maksimalt 1/3 av fasadelengden.

Tiltaket har god arkitektonisk utforming og søker redegjør for at det skal benyttes materialer av høy kvalitet. Fasadene er delt opp ved hjelp av sprang, høydeforskjeller og variasjon i materialitet og farger. Det er variasjon i utforming, plassering og størrelse på balkonger. Summen av balkongens samlede lengde er mer enn 1/3 av fasaden og det søkes dispensasjon for dette forholdet. Se vår vurdering under avsnitt om dispensasjon.

Uteoppholdsareal
Det skal opparbeides felles uteoppholdsarealer for boligene innenfor felt B kun forbeholdt boligene. Minste felles uteoppholdsareal for boligene skal utgjøre minimum 16 % av 5 boligenes samlede m² BRA. 60 % av uteoppholdsarealet skal være på terreng eller lokk over garasjekjeller, hvorav minimum 80 % skal være samlet felles uteoppholdsareal

Det skal legges vekt på multifunksjonelle løsninger, som gir mulighet for flere aktiviteter og ulike aldersgruppers bruk. De ulike funksjoner skal orienteres best mulig i forhold til sol, støy, forurensning og klimatiske forhold.

Utomhusplanen viser varierende bruk av arealet og gode interne forbindelser. Det er tegnet inn sittebenker, lekeplasser, frukthager, pergola og sykkelparkering. Det er også fellesareal på tak med variert beplantning, sittegrupper, pergola, drivhus og utekjøkken.

Takplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for uteoppholdsarealer på tak i målestokk 1:100. Planen skal vise beplantning, oppholdsarealer og faste utemøbler.

Takplan som viser uteoppholdsareal med beplantning, oppholdssoner og møblement/faste installasjoner er sendt inn.

Leilighetsforeling og bokvalitet
Leilighetsfordeling skal være følgende: Maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m² BRA. Minst 40 % leiligheter over 80 m² BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert. Det tillates ikke boenheter under 35m². Alle leiligheter skal ha privat balkong/takterrasse eller privat uteareal på bakkeplan.

Bygget vil bestå av 165 leiligheter fra 2-4 roms, fra ca.35m² til ca.200m² BRA, der 32,1% av leilighetene er mellom 35-50m² og 40,6% er over 80m². Tiltaket er således i tråd med leilighetsfordelingen.

Alle leilighetene har privat uteareal og kravet er således oppfylt. Det er imidlertid 4 leiligheter som har privat areal på takterrasser. Vi godkjenner dette under tvil, men mener at privat uteareal bør være nært tilknyttet boligen. Vi understreker at gjennomgående leiligheter kunne sikret bedre bokvalitet i prosjektet.

Parkering
Parkering for bil
Det er prosjektert totalt 112 parkeringsplasser i bygget og 5 i gatetunet.
HC-parkering 5% tilsvarer 6 plasser.
Eksisterende bebyggelse krever 5 p-plasser hvorav en er HC-parkering. Disse etableres i gatetunet hvor de har parkering i dag.

Sykler
Det er prosjektert med 483 plasser for sykler. 25 plasser er avsatt til transportsykler. 430 av sykkelplassene er plassert under tak. Resten er plassert i gatetunet og i gårdsrom.

Miljøfaglige forhold
Støy:
Fasade mot Sporveisgata og Pilestredet ligger i gul støysone, mens uteoppholdsarealene i gårdsrom blir skjermet for støy og er innenfor krav. De fleste leilighetene har stille side. Planbestemmelsene åpner for at boenheter uten tilgang til stille side, eller der det ikke er mulig å legge halvparten av oppholdsrom og minst et soverom mot stille side, kan benytte tiltak av typen dempet fasade. Søker redegjør for at dempet fasade kan oppnås med lokal skjerm foran luftevindu, noe alle vinduer på aktuelle leiligheter vil få.

Vi mener at gjennomgående leiligheter hadde gitt bedre bokvalitet også med tanke på støy, men vurderer at støykrav er oppfylt.

Gatetun
Gatetunet skal opparbeides tilgjengelig for beboere og allmennheten. Gjennomkjøring fra Sporveisgata til Pilestredet skal være mulig.

Gjennomgang
Det skal etableres 2 trappegjennomganger fra Sporveisgata til øvrig gårdsrom. Dette er ivaretatt i søknaden og sikrer grei gjennomgang til resten av gårdsrommet.

Rekkefølgebestemmelser
Det stilles krav om sykkeltiltak, oppgradering av Stensparken før det kan gis igangsettingstillatelse og ferdigstillelse av uteoppholdsarealer, gatetun og gategrunn før det kan gis brukstillatelse.
Vi viser til avsnitt om «vilkår».

Tiltakets påvirkning på naturverdier

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml. §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Tiltakets kvaliteter

Tiltaket berører kulturminner og antikvariske verdier

Det er flere bakgårdsbygg på eiendommen i nær tilknytning til eiendommen som er regulert til spesialområde bevaring.

Nybygget forholder seg til eksisterende bygg, og vi legger til grunn at Byantikvarens forutsetning, om at terrenget tilpasses slik at bygningene møter terrenget på samme nivå som i dag, følges.

BYA fraråder sterkt at vi gir dispensasjon fra en nylig vedtatt plan. Vi er i utgangspunktet kritiske til å gi dispensasjoner i nye planer, men vurderer i disse tilfellene dispensasjonsforholdene som mindre avvik. Når det gjelder balkonger så viser vi til vår vurdering under avsnittet om dispensasjon. Vi har vurdert at dispensasjonsforholdene ikke vil gå på bekostning av kulturminner i området.

Tiltakets utforming

Vi vurderer at bygningen har fått en utforming hvor fasadene er bearbeidet med tanke på å oppfylle planens krav til arkitektonisk utforming. Bygningen har en eksponert plassering på hjørnet mellom Pilestredet og Sporveisgata og trappes noe ned mot Pilestredet. Hjørnet markeres med balkonger trukket rundt hjørnet og et markert inngangsparti i glass over to etasjer. Fasadene blir oppført i lys tegl med innslag av tre og noe variasjon med en mørkere teglfarge ved trappeoppganger midt i bygget. Første etasje mot Sporveisgata blir utført med relieff på fasaden for å gi variasjon i fasadene og markere etasjen, og det legges til rette for utadrettet virksomhet. Trappeoppgangene fra Sporveisgata vil bidra til å bryte opp volumet og skape variasjon.

Høyder og volumoppbygging er i henhold til reguleringsplan. Fasadene er delt opp ved hjelp av sprang, høydeforskjeller og variasjon i materialitet og farger.

Det er variasjon i utforming, plassering og størrelse på balkonger. De fleste balkongene har en nisje i bygningsvolumet som bidrar til sprang, dybde og variasjon i fasaden. Balkongene vil også få brystning av samme tegltype som fasaden og blir dermed mer integrert i fasadeuttrykket. Hjørnevinduer vil bryte opp fasaden og samtidig bidra til bedre utsyn fra leilighetene.

Vi vurderer at bygningen har fått en utforming i tråd med gjeldene regulering og pbl § 29-2 for visuelle kvaliteter.

Søker redegjør for at det skal benyttes materialer av høy kvalitet og vi forutsetter at bygningen får høy kvalitet både i utførelse og materialbruk.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Det er stor variasjon av leiligheter med tanke på størrelse og planløsning. Vi mener at det hadde vært en fordel at alle leilighetene hadde vært gjennomgående, men ser at dette ikke er avgjørende for at boligene kan oppnå god bokvalitet. Alle leilighetene har tilgang til privat uteplass som er positivt for bokvaliteten. Det er også redegjort for at de fleste rom har gode marginer til funksjonskravet for dagslys.

Tilgjengelig boenhet

Det er krav til tilgjengelighet i boligbygninger, slik det følger av TEK17 §12-2. Leilighetene er tilgjengelig utformet. Takterrasser er tilgjengelige med heis og rampe. Søker har redegjort for at hele det felles utearealet er tilgjengelig.

Tiltaket skal være tilknyttet et fjernvarmeanlegg

Reguleringsplanen utløser krav om fjernvarmeanlegg, jf. plan- og bygningsloven § 27-5.

Du må ha en avtale med konsesjonæren om tilknytning, eventuelt en uttalelse fra konsesjonæren om at det ikke er teknisk mulig å levere fjernvarme. Dersom dere ønsker å bruke en egen lokal og mer miljøvennlig løsning, skal konsesjonæren uttale seg om denne løsningen. Vi skal deretter vurdere løsningen.

Vår vurdering av nabomerknader

De innkomne merknadene til byggesaken omhandler flere forhold som allerede er avklart i reguleringsplan, som høyder, endring av solforhold mm.

Høyder er i henhold til reguleringsplan og krav til uteoppholdsareal er nå ivaretatt og ikke lenger avhengig av dispensasjon. Drivhus på tak er endret siden opprinnelige nabovarsling og flere drivhus er fjernet eller oppføres istedenfor pergola. Vi viser også her til vår vurdering under avsnittet om dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten har vurdert nabomerknader opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende reguleringsplan, og uttalelser fra ansvarlig søker og andre myndigheter. Nabomerknader som ikke er nevnt i dette avsnittet, er vurdert under andre avsnitt i vår vurdering.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen 3.2.2 plassering og høyder for balkonger, 3.2.2. plassering og høyder for formål på tak, 3.2.3. utforming for lengde på balkonger, 3.2.2. plassering og høyder for endring av kotehøyde i bakgård og TEK 17 § 12-14 for trapp.

Se fullstendig dispensasjonssøknad i søknaden.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra plassering og høyder for balkonger

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen om høyde over gateplan for balkonger er å sikre opplevelsen av et åpent gateløp og hindre privatisering av gategrunn.

Bestemmelsen omfatter at balkonger kan krage inntil 1 meter ut fra fasadelivet minimum 4,5 meter fra gateplan.

To av balkongene mot Sporveisgata får en høyde fra gateplan på 4,45 og 4,33 meter. Tidligere var det 4 balkonger det søktes dispensasjon for, men en av balkongene er fjernet og den andre er trukket inn i bygningskroppen.

Vi vurderer at hensynet bak bestemmelsen ikke vil tilsidesettes i dette tilfellet da det er snakk om et mindre avvik. Vi kan ikke se at balkongene vil bidra til å privatisere gategrunnen siden det er god avstand mellom gateplan og balkongene. Det er også stor avstand imellom balkongene som sikrer luft og åpenhet i gateløpet.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelen med å gi dispensasjon er at leilighetene får balkong i direkte tilknytning til leilighetene. Ulempen med å gi dispensasjon er at det kan virke privatiserende for gateløpet og påvirke lys og luft. I dette tilfellet vurderer vi avviket som lite og mener det er en klar overvekt av fordeler for å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra formål på tak

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

§ 3.2.2 plassering og høyder:

«Bebyggelsen skal oppføres innenfor maksimale regulerte høyder som vist på plankartet. Skjæringen mellom hovedvolumets yttervegg og takflate skal minst ligge 3,5 meter under angitt maksimal høyde. Over dette tillates kun takoppbygg for heis og trapp på inntil 15 % av samlet takflate. I tillegg kan det oppføres pergola eller liknende skjermingskonstruksjoner samt møblering og nødvendig støyskjerm/rekkverk og solfangere/ solcellepaneler.»

Det søkes om dispensasjon for oppføring av drivhus på tak. Samlet areal for alle takoppbygg inkl. drivhus vil ligge innenfor 15% (13,5% totalt) av samlet takflate.

Tiltaket er omprosjektert etter første innsendte forslag og antall drivhus er nå redusert til 3. Antall pergolaer er også redusert og elementer på tak er bedre integrert.

Hensynet bak bestemmelsen om maks 15% bebygget takflate er å sikre at takene ikke bygges ned. Det åpnes for lette konstruksjoner, som pergola.

Søker argumenterer med at drivhusene er godt integrert på takflaten og blir lite synlig for omgivelsene.

Vi vurderer at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet da tiltaket er omprosjektert og antall enheter på tak redusert. På bakgrunn av at drivhuset er godt integrert på tak, og ligger innenfor tillatt samlet areal på 15%, så mener vi at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelen med å tillate drivhus på tak er at det kan åpne for flere bruksmuligheter. Ulempen er at et drivhus kan fremstå som en annen type konstruksjon enn en pergola og annet enkelt møblement. Da drivhusene er godt integrert på takflaten og vil kunne bidra til en mer allsidig bruk av takterrassen mener vi at det foreligger en overvekt av fordeler for å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra krav om samlet lengde på balkong

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Det søkes dispensasjon fra summen av balkongenes samlede lengde per etasje mot Pilestredet som skal være maks 1/3 av fasadelengden. Ved bygging av hjørnebalkonger vil tiltaket komme i strid med bestemmelsen om at balkongenes samlede lengde ikke kan overstige 1/3 av fasaden.

Hensynet bak bestemmelsen vil blant annet være å sikre variasjon i fasaden og gateløpet, og at fasaden ikke blir for tung og monoton.

Hjørnebalkongene bidrar til å gi variasjon og bryte opp fasaden, samtidig som de medfører en tydelig markering av hjørnet. Vi kan ikke se at hjørnebalkongene vil påvirke uttrykket på en negativ måte, snarere tvert imot. Markering av hjørnet anses som positivt for opplevelsen av bygget og gir variasjon til ellers enkle balkonger. Vi kan på bakgrunn av dette ikke se at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelen med å gi dispensasjon er at det kan etableres hjørnebalkonger. Vi kan ikke se at tiltaket medfører noen direkte ulemper all den tid hjørnebalkongene bidrar til å lette uttrykket og skaper variasjon i fasaden. På bakgrunn av dette mener i at det foreligger en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra kotehøyde i bakgård

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Gårdsrommets makskote innenfor planområdet er satt til kote 52,5m på plankartet.
Det søkes dispensasjon for heving av gårdsrom A til kote 53m.

Hensynet bak bestemmelsen for kotehøyde i bakgård er å fastsette en funksjonell høyde i bakgården, og sikre gode overganger.

Heving av gårdsrom med 0,5 meter er av teknisk karakter for å sikre tilstrekkelig takhøyde i forbindelse med varelevering i underetasjen som krever en høyde på 4,5 meter.
Tiltaket vil ikke medføre noen økte høyder for bebyggelsen. Det vil fortsatt være gode overganger i bakgården mellom gårdstun, gårdsrommet og omkringliggende bygg.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene
Fordelen med å gi dispensasjon er at det blir tilstrekkelig høyde til varelevering. Så lenge bakgården er tilgengelig utformet med gode overganger kan vi ikke se noen direkte ulemper med å gi dispensasjon.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra TEK § 12-14 for trapp

Det søkes om dispensasjon fra TEK 17 § 12-14 for repos ved høydeforskjeller på mer enn 3,3 meter. Det er prosjektert 6 rømningstrapper utformet som spiraltrapper som overskrider kravet med 0,1 meter.

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre mot fall.

Vi vurderer avviket som mindre siden trappen er utformet som en spiraltrapp og det kun er snakk om 10cm. På bakgrunn av dette vurderer vi at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelen med å gi dispensasjon er at trappene kan oppføres som planlagt. Da det kun er et avvik på 10cm på en spiraltrapp kan vi ikke se at det foreligger særlige ulemper i dette tilfellet.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202210273			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D01	27.06.2022	1/41
Avkjørselsplan 1	D02	30.06.2022	1/42
Avkjørselsplan 2	D03	30.06.2022	1/43
Plan K02	E01	27.06.2022	1/46
Plan K01 og mesanin	E02	27.06.2022	1/47
Plan U01	E03	27.06.2022	1/48
Plan H03	E06	27.06.2022	1/51
Plan H04	E07	27.06.2022	1/52
Plan H05	E08	27.06.2022	1/53
Plan H06	E09	27.06.2022	1/54
Plan H07	E10	27.06.2022	1/55
Plan H08	E11	27.06.2022	1/56
Plan H09	E12	27.06.2022	1/57
Langsnitt BYGG A-C	E15	27.06.2022	1/64
Tverrsnitt per bygg	E16	27.06.2022	1/65
Tverrsnitt	E18	27.06.2022	1/67
Terrengsnitt	E30_L40-01	27.06.2022	1/68
Fasade øst A1, vest A2, vest B2, øst B2 og vest C2	E21	27.06.2022	1/72
Gjennomganger til gårdsrom			1/86
Uteoppholdsareal	L-20-03	20.10.2022	18/15
Landskapsplan 2	L-10-02	20.10.2022	18/16
Landskapsplan oversiktsplan	L-10-01	20.10.2022	18/17
Plan H01	E-04	07.10.2022	18/31
Plan H02	E-05	23.09.2022	18/32
Plan H10	E-13	07.10.2022	18/33
Plan T01	E-14	07.10.2022	18/34
Plan tak A1 og A2	L-10-03	20.10.2022	18/35

Plan tak bygg B1 og B2	L-10-04	20.10.2022	18/36
Plan tak bygg C1 og C2	L-10-05	20.10.2022	18/37
Plan tak	E-23	30.09.2022	18/38
Plan parkeringsplasser	F-07	07.10.2022	18/40
Renovasjonsplan	L-20-06	20.10.2022	18/41
Terrengsnitt A, B og C	L-40-01	20.10.2022	18/42
Terrengsnitt D, E og F	L-40-02	20.10.2022	18/43
Fasade nord og sør med omgivelser	E-22	07.10.2022	18/45
Fasade øst	E-21	07.10.2022	18/46
Fasade øst og vest	E-20	07.10.2022	18/48

Krav til plassering av tiltaket

Før dere kan sette i gang tiltaket, må et kvalifisert foretak beregne hvor tiltaket skal ligge i plan og høyde. Dette skal sikre at byggverket får riktig plassering på eiendommen slik det er vist på situasjonsplanen og tegningene som ligger til grunn for tillatelsen.

Oppmålingsteknisk prosjektering av tiltaket skal være basert på kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og reguleringslinjer.

Avkjørsel

Plan- og bygningsetaten godkjenner avkjørselsplanen

Vi godkjenner avkjørselsplanen, jf. veglova §§ 40–43. Avkjørselen må følge disse retningslinjene:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i samsvar med godkjent plan før vi kan gi brukstillatelse.
- Avkjørselen skal tilpasses den eksisterende og den fremtidige veien.
- Brukeren av avkjørselen er forpliktet til å vedlikeholde avkjørselen for å opprettholde fri sikt.
- Overflatevann skal ikke ledes ut på offentlig vei.
- Dersom avkjørselen legges over en grøft, skal det ansvarlig utførende foretaket sikre tilfredsstillende drenering. Vannet skal ledes gjennom et rør under avkjørselen, eller ledes på en annen måte som sikrer vanngjennomstrømningen.
- Dersom dere skal legge nedsenket kantstein og/eller rør, skal arbeidet utføres etter Bymiljøetatens normer.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202210273	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**

940199972 ARCASA ARKITEKTER AS	SØK: Ansvarlig søker, tkl 3 PRO: Arkitekturprosjektering begrenset til bygningsfysikk, tkl 3
916863071 BREKKE & STRAND AKUSTIKK AS	PRO: Premisser for: utomhus lydforhold til ramme, premisser for: innomhus lydforhold og vibrasjoner, tkl 3
975999726 LINK ARKITEKTUR AS	PRO: Prosjektering av naturbasert (åpen) håndtering av overvann Fagområdet veg, utearealer og landskapsutforming gjelder virkemidler og tiltak for å utnytte overvann som en ressurs, samt å forebygge skade og ulempe som følge av overvann.
975999726 LINK ARKITEKTUR AS	PRO: Ansvarlig for prosjektering av utearealer og landskapsutforming, med unntak dimensjoner av overvannshåndtering og utendørs konstruksjoner, tkl 2
923368337 MARINI CONSULTING AS	PRO: Bygningsfysikk avgrenset til dagslys, tkl 3
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO: Miljøsaneringsbeskrivelse, tkl 3
915251293 RAMBØLL NORGE AS	PRO: Avkjørselsplan, tkl 2
915251293 RAMBØLL NORGE AS	PRO: Geoteknisk forprosjektering, tkl 3
915251293 RAMBØLL NORGE AS	PRO: Konstruksjonssikkerhet, tkl 3
915251293 RAMBØLL NORGE AS	PRO: Bygningsfysikk: Varmeisolering, fuktsikring, lufttetthet, energiberegninger, tkl 3
915251293 RAMBØLL NORGE AS	PRO: Vannforsynings- og avløpsanlegg, inkl overvannshåndtering, tkl 3
915251293 RAMBØLL NORGE AS	PRO: Brannkonsept, tkl 3
915251293 RAMBØLL NORGE AS	PRO: Utarbeidelse av tiltaksplan for forurenset grunn, tkl2
915251293 RAMBØLL NORGE AS	PRO: Sanitær- og varmeanlegg, automatisk slokkeanlegg, luftbehandlingsanlegg, kjøleanlegg, tkl 2

Plan- og bygningsetaten krever uavhengig kontroll

Vi varsler at vi vil kreve uavhengig kontroll for PRO av oppmålingsteknisk prosjektering tiltaksklasse 3 til igangsettingstillatelse. Dette er hjemlet i pbl. § 24-1 bokstav b, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 14-3. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i pbl. § 24-2, jf. SAK10 § 12-5.

Dere kan uttale dere til dette varslet innen tre uker.

Vi krever uavhengig kontroll av oppmålingsteknisk prosjektering grunnet kritiske forhold i tiltaket som må ivaretas.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Vilkår

Vilkår for igangsettingstillatelse
Når du søker om igangsettingstillatelse, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- Sykkeltiltak
  - Før det gis igangsettingstillatelse skal sykkeltiltak for strekningen rundkjøringen Bislett/Pilestredet/Rosenborggata være sikret opparbeidet.
- Oppgradering av Stensparken

  Før det gis igangsettingstillatelse til siste delfelt av felt B, skal følgende tiltak i Stensparken være sikret opparbeidet:

  - Belysning langs turvei fra Pilestredet nord for Fagerborg kirke, vest for lekeplassen, i Stensparken og 150 meter til turvei/kryss etter lekeplass.
  - Etablering eller utskifting av inntil 5 nye benker.
- tiltaksplan for forurenset grunn, se eget brev
  - Søknad om igangsettingstillatelse er ikke komplett før tiltaksplan er godkjent.

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- Uteoppholdsarealer
  - Før det gis midlertidig brukstillatelse for hvert enkelt byggetrinn, skal uteoppholdsarealer for det aktuelle antallet boenheter være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- Gatetun
  - Før det gis midlertidig brukstillatelse til siste delfelt av felt B, skal gatetunet være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at Sporveisgata langs planområdet (mellom Pilestredet og Bergsliens gate), med trerekke og overvannstiltak på søndre fortau er ferdigbygget i tråd med tidligere godkjent prosjektering
- Overvannsløsning skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt Sporveisgata langs planområdet (mellom Pilestredet og Bergsliens gate), med trerekke og overvannstiltak på søndre fortau
- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
  - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.
- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
  - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202210273

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

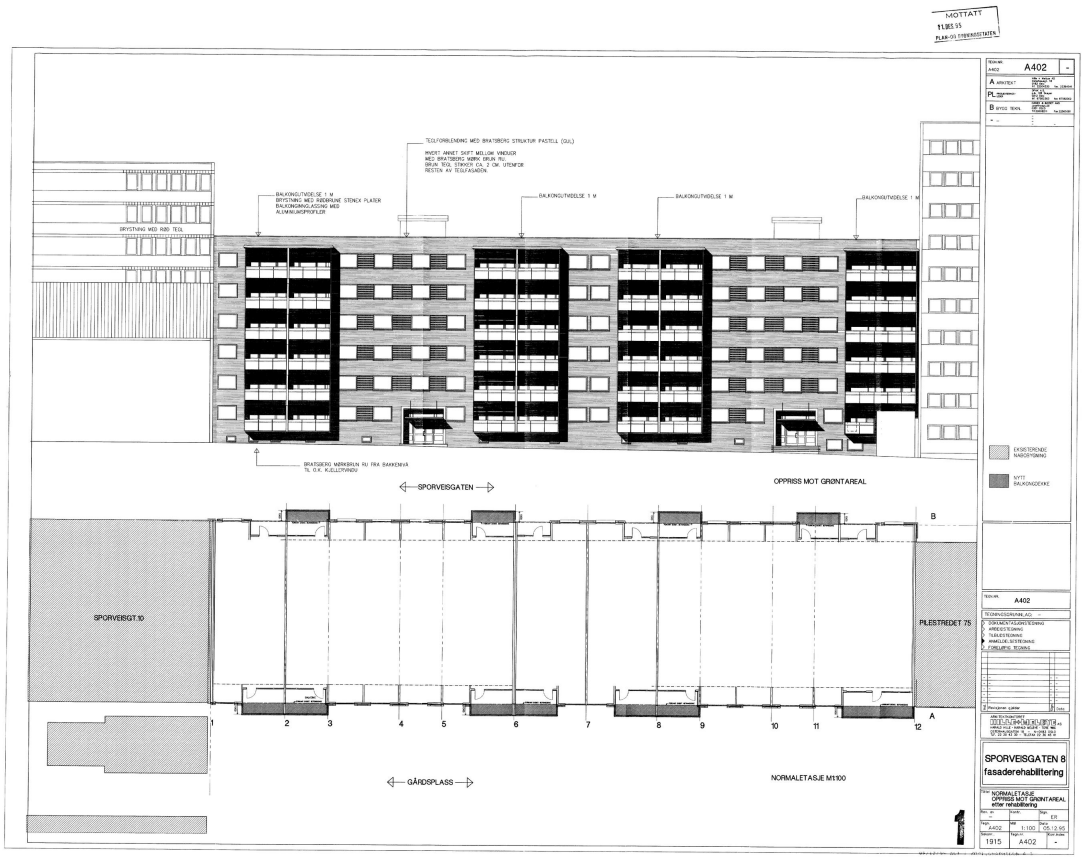
Klageadgang

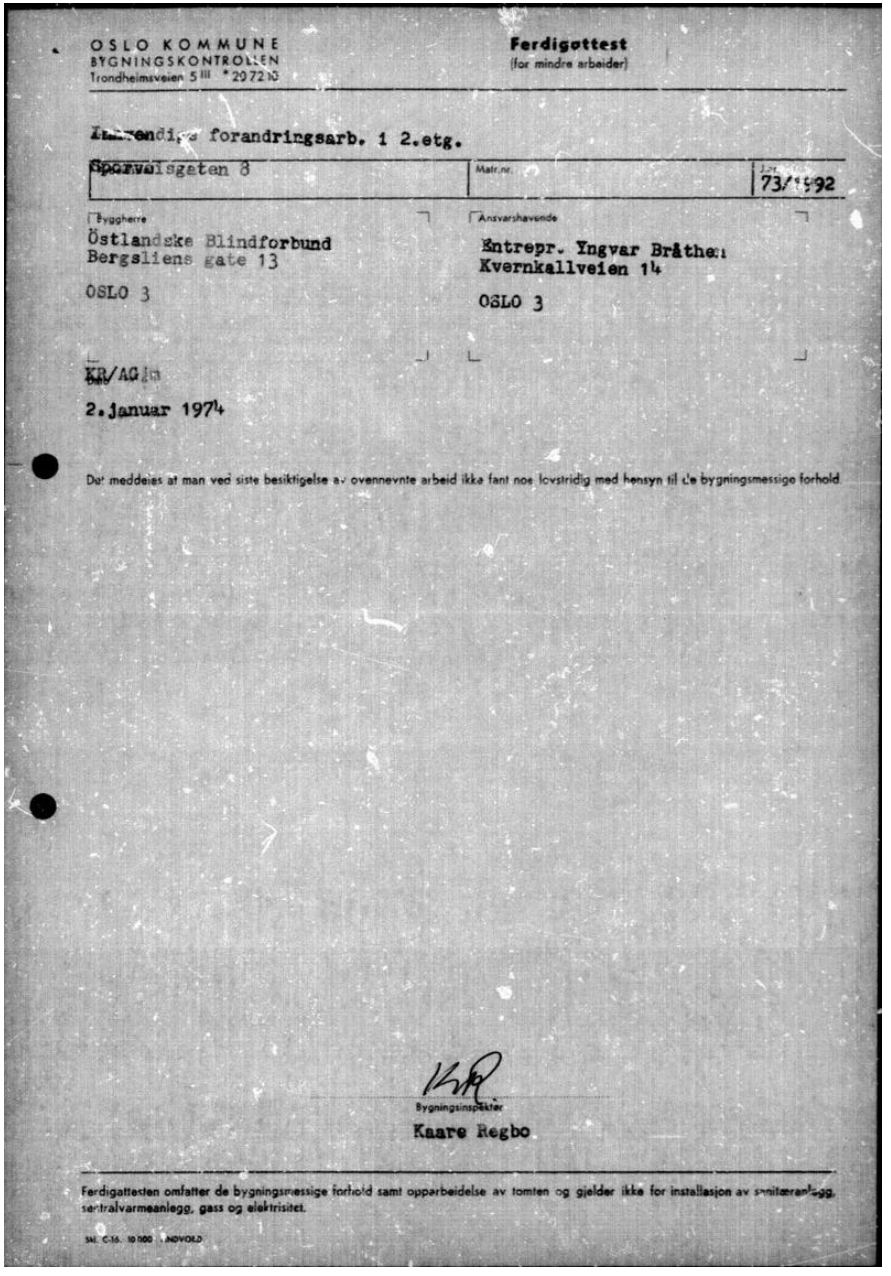
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Marianne Aasene - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
PILESTREDET 75 C AS, Postboks 400 Sentrum, 0103 OSLO


MOTTATT
11.DES.95
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEGN NR. A402
A ARKITEKT
PL RÅDGIVENDE
B BYGG TEKN.
TEGLFORBLENDING MED BRATSBERG STRUKTUR PASTELL (GUL)
PUNKT ARMET SKIFT MELLOM VINDUER
MED BRATSBERG MØRK BRUN RU
BRUK TEGL STØRRELSE CA. 2 CM. UTENFOR
RESTEN AV TEGLFASADEN
BALKONGUTVIDELSE 1 M
BRYSTNING MED RØD TEGL
BALKONGUTVIDELSE 1 M
BRYSTNING MED RISSBRUNE STENDEX PLATER
BALKONGRAMME ASSMAG MED
ALUMINIUMSPROFILER
BALKONGUTVIDELSE 1 M
BALKONGUTVIDELSE 1 M
BRATSBERG MØRKBRUN RU FRA BAKKEMOEN
TIL O.K. KJELLOTVINDU
SPORVEISGATEN
OPPRISS MOT GRØNTAREAL
EKSISTERENDE
NABOTOMANN
NYTT
BALKONGDEKKE
SPORVEISGT.10
PILESTREDET 75
B
A
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
GÅRDSPLASS
NORMALETASJE M1:100
TEGN NR.
A402
TEGNINGSGRUNNLAG:
DOKUMENTASJONSTEGNING
ARKEOLOGISK STEGNING
TILBUDSTEGNING
ANNULLERTEGNING
FERDIGATTEST TEGNING
Revisjoner ajourført
ARK.TEGNEGRUPPE
HANS HOLT - MARIUS MOEN - TORE MO
STORGT. 16 - 0026 OSLO - Tlf. 22 56 97 40 - Fax 22 56 97 41
SPORVEISGATEN 8
fasaderehabilitering
NORMALETASJE
OPPRISS MOT GRØNTAREAL
etter rehabilitering
Dato: des. 95
Kontr.:
Sign.: EB
Tegn.nr.: A402
Skala: 1:100
Dato: 05.12.95
Tegn.nr.: 1915
Tegn.nr.: A402
Rev. tegn.nr.: -



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 29720

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Vedr. endring forandringsarb. i 2.etg.

Gjelder	Matr.nr.	År
Sporveisgaten 8		73/1992

Byggherre
Østlandske Blindforbund
Bergsliens gate 13
OSLO 3

Ansvarshavende
Entrepr. Ingvar Bråthen
Kvernkallveien 14
OSLO 3

KR/AG

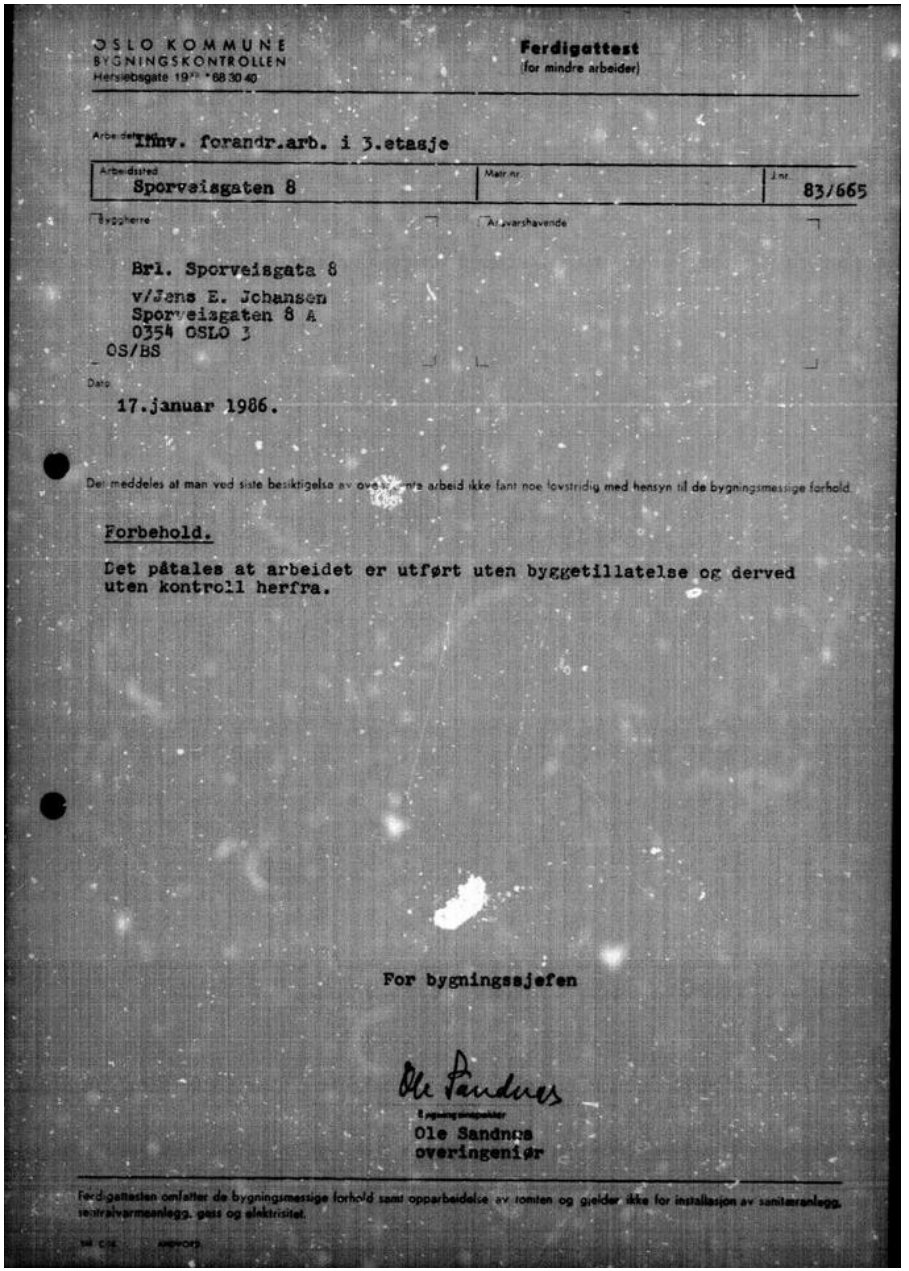
2. januar 1974

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør
Kaare Regbo

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

SAL C-16. 10 000 . AO/OLD



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[illegible] • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet: Innv. forandr.arb. i 3.etasje

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Sporveisgaten 8		83/665

Byggherre

Brl. Sporveisgata 8
v/Jens E. Johansen
Sporveisgaten 8 A
0354 OSLO 3
OS/BS

Ansvarshavende

Dato
17.januar 1986.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold.

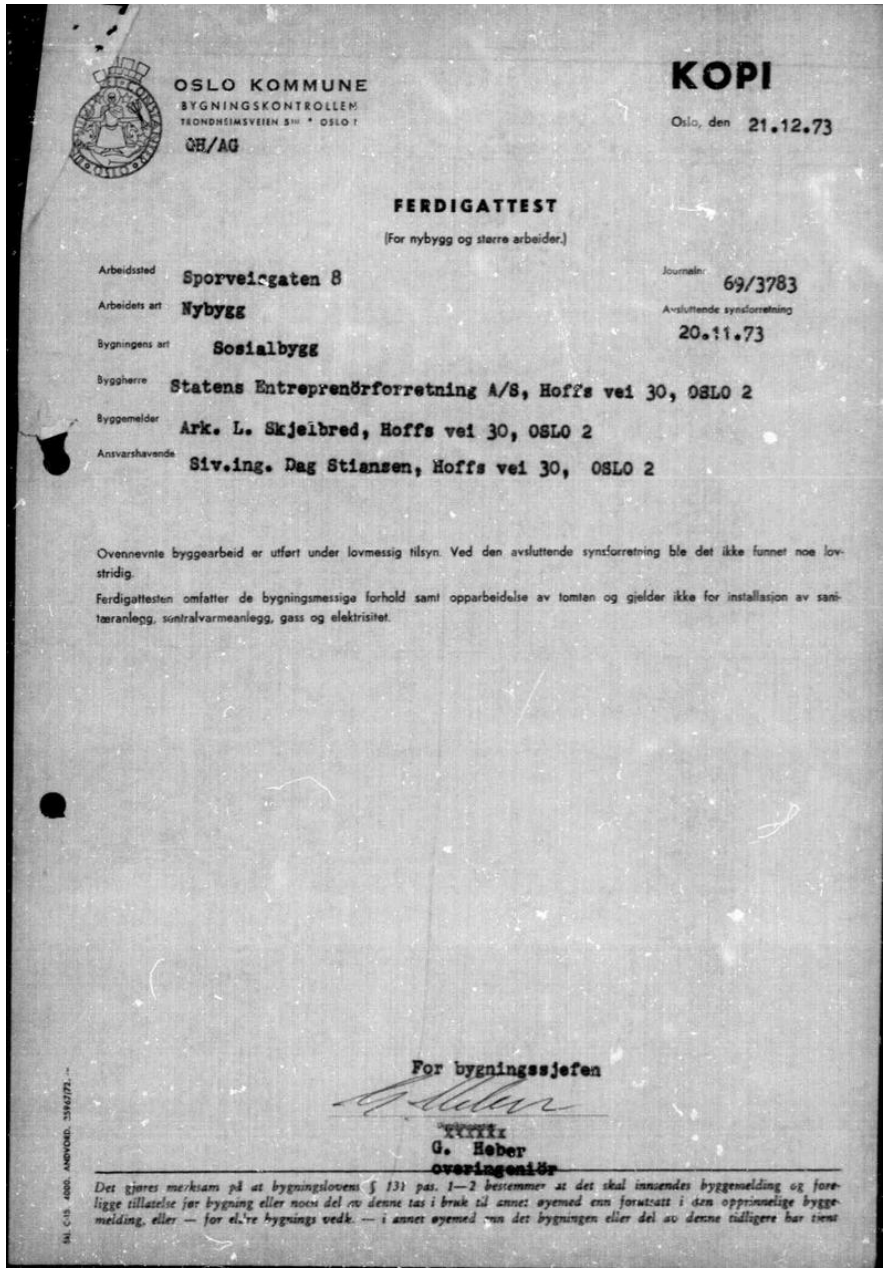
Det påtales at arbeidet er utført uten byggetillatelse og derved uten kontroll herfra.

For bygningssjefen

Ole Sandnes
Bygningsinspektør
Ole Sandnes
overingeniør

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

[illegible]



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[BIS] * OSLO 5
OH/AG

KOPI

Oslo, den 21.12.73

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Sporveisgaten 8
Journalnr: 69/3783
Arbeidets art: Nybygg
Avsluttende synsforretning: 20.11.73
Bygningens art: Sosialbygg
Byggherre: Statens Entreprenørforretning 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
overingeniør

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 el.re bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent

Sal. C-18. 4000. ANBVORD. 3394/72.--

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner 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.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

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.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 5-0379/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sporveisgata 8B 0354 OSLO

Betegnelse: 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: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no