



aktiv.

Sporveisgata 8B, 0354 OSLO

**Rålekker 2-roms pusset opp i 2023
- Innglasset balkong på 7 kvm -
Klausulert for blinde/svaksynte -
Ingen dok.avgift**



Partner / Eiendomsmeglerfullmektig

Richard Dante

Mobil 917 43 074

E-post richard.dante@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 41 788,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 5 543 138,-
Felleskostn.: Kr 2 915,-
Årlig festeavgift: Kr 45 428,-
Selger: Elisabeth Marie Grønlund

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 38/47 kvm
Tomtstr.: 2941 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 214, bnr. 339
Andelsnr.: 101
Oppdragsnr.: 1007250161

Sporveisgata 8 B

Velkommen til Sporveisgata 8 B - en totaloppusset (2023) 2-roms i et sentralt og attraktivt boligområde på Bislett/Majorstuen!

Meget lekker og tiltalende 2-roms leilighet beliggende i sentrale og attraktive omgivelser mellom Bislett og Majorstuen, med nærhet til alt du trenger i hverdagen. Området er ypperlig for den som vil bo rolig og usjenert, men ha kort vei til det meste: Kollektivtilbud, restauranter, butikker, treningssentre, turområder eller studiested. Her kan du flytte rett inn!

Kort fortalt:

- Totaloppusset i 2023
- Skreddersydde og plassbygde løsninger
- Beliggende i svært sentrale omgivelser
- Lave felleskostnader internett inkludert
- Mulighet for leie av parkeringsplass*
- Ingen dok.avgift
- Nærhet til "alt"

- Klausulert for blinde/svaksynte. Se mer informasjon under innholdsfanen på side 6 i prospektet.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	58
Megleropplysninger	63
Årsmøtepapirer / regnskap	65
Vedtekter	152
Husordensregler	163
Festekontrakt	168
Reguleringskart	172
Nabolagsprofil	177
Budskjema	185

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 38 m²

BRA - e: 2 m²

BRA - b: 7 m²

BRA totalt: 47 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 2 m² Kjellerbod

1. etasje

BRA-i: 38 m² Entré, soverom, stue/kjøkken, omkleddningsrom, bad

BRA-b: 7 m² Innglasset balkong

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

2941 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med gjesteparkeringsplasser, grøntarealer, sittegrupper og ballbane.

Årlig festeavgift

Kr 45 428

Festetid

Festekontrakten utløper 31. mars 2061.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2034 og oppgi enten i henhold til endringer i konsumprisindeksen eller i henhold til endringer i markeds-/tomtepris for gjeldende periode.

Innløsningsvilkår festekontrakt

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.

Beliggenhet

Leiligheten har en tilbaketrukket, men samtidig sentral beliggenhet midt mellom Bislett og Majorstuen. Kort vei til matbutikker, post, vinmonopol, skoler og barnehager. Meget gode handlemuligheter i Bogstadveien, samt et rikt utvalg av kafeer og restuaranter i nærområdet.

For de turglade finnes det flere parkanlegg med rekreasjonsmuligheter. Ett minutts gange fra leiligheten ligger vakre Stensparken. Frognerparken med storslåtte Vigelandsparken og Frognerbadet samt Slottsparken ligger også en spasertur unna. På Majorstuen finner man også Colosseum Kino, Frogner Stadion, fotballbaner, tennis- og idrettsanlegg. Området tilbyr samtidig et bredt spekter av treningsmuligheter med blant annet SatsElixia, Fresh Fitness og Bislett bad.

Et bredt tilbud av offentlig kommunikasjon kun et par minutters gange fra leiligheten. Buss og trikk fra Pilestredet eller Bogstadveien, som raskt tar deg til alle byens knutepunkter.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektiv transport, se www.ruter.no

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

Se www.ruter.no.

Bygningssakkyndig

Lars Erik Haga Kåsin

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Full renovering, rørarbeid etc. utført av rørlegger, flislegging og innredning av Villasnekkeriet og det elektriske utført av Elektro-team AS

Arbeid utført av: Andersen & Aksnes Rørleggerbedrift AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Alt er fornyet

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det er lagt nye rør til kjøkken og bad

Arbeid utført av: Andersen og Aksnes AS

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Alt det elektriske er byttet ut av elektriker. Det er også satt opp pleid for å kontrollere lys fra mobil

Arbeid utført av: Elektro-team AS

Innhold

Borettslaget er klausulert for blinde og synshemmede! Det skal ikke tas imot bud fra andre enn blinde/svaksynte eller Norges Blindforbund før det er gått et halvt år fra annonsering av boligen.

En lekker 2-roms leilighet beliggende bygningens 1. etasje. Utgang fra stuen til sydøstvendt, innglasset balkong. Tilhørende bod i kjelleretasje på 2 kvm. Vinduer i PVC med isolerglass fra 2016. Leiligheten ble pusset opp i sin helhet i 2023 med nytt bad, kjøkken, overflater, planløsning og plassbyggede løsninger. Flott og frodig utsikt med gode solforhold. Det er heis i bygget. Leiligheten inneholder entré, bad, kjøkken, stue med utgang til innglasset balkong, soverom og omkleddingsrom med tilgang fra stuen. Kjellerbod og fellesvaskeri. Felles treningsapparater. Klubbrom som kan leies av beboere.

Standard

Entré: Enkel adkomst til første etasje via felles bakgård. I entréen er det plassbygd garderobeskap for å henge fra seg yttertøy og plass til å sette fra seg sko.

Kjøkken: Stilren kjøkkeninnredning fra 2023. Kjøkkenet her plassbygd/skreddersydd av VILLASNEKKERIET AS, og holder en god standard. Innredning med glatte, eikfiner fronter. Kjøkkenet har integrert induksjonstopp, innebygd stekeovn, oppvaskmaskin og

kjøleskap. På kjøkkenet er det godt med skap- og benkeplass.

Stue: Arealeffektiv stue med plass til sofa og tilhørende møblement. TV på justerbar vegg hvor det bak er tilgang til stort omkleddingsrom. Store vindusflater som slipper inn godt med lys. Fra stuen er det utgang til innglasset balkong.

Balkong: Balkongen er innglasset og måler 7 kvm. Her er det plassbygget sitteplass og plass til øvrig møblement. Morgensol og utsyn mot borettslagets fellesarealer.

Soverom: Soverommet vender ut mot bakgården og her er det plassbygget sengeløsning med lagringsplass inne i sengegavlen. Plassbygget garderobeskap på soverommet.

Bad: Lekkert flislagt bad, totalrenovert i 2023. Innredningen er skreddersydd av møbelsnekker, med opplegg for vaskemaskin i servantskapet. På badet er det vegghengt klosett, servant med underskap med lagringsplass samt opplegg for vaskemaskin samt dusjhjørne. Varmekabler i gulv på badet.

Bod:

Med boligen følger en kjellerbod på ca. 2 kvm.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Det er ikke gitt TG3 av takstmannen. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene. Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (soverom og i entré.). Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard. Lokale skjevheter kan forekomme. Det påpekes at boligen var møblert ved befaring. Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.

På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:

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

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom

boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone. Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare. Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak. 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.

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger.

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringene innebærer utvidelse av bad og endring av adgang til dagens omkleddingsrom fra entré til stue.

Omkleddingsrommet er byggemeldt som kott. Omgjøring fra tilleggsdel til hoveddel i bolig er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten. Endringene er ikke omsøkt.

Innbo og løsøre

Taklampe i stuen medfølger ikke boligen.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Fastmonterte hvitevarer på kjøkken medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

Toltarenover bad, ny planløsning (utvidet bad og tilgang til garderobesrom fra stue), nye gulv, nytt kjøkken, plassbygde løsninger på soverom.

Modernisert/Påkostet år

2023

TV/Internett/Bredbånd

Internett fra Nextgentel inkludert i felleskostnadene. TV fra Telia kan bestilles separat.

Parkering

*Borettslaget Sporveisgaten 8 har fire parkeringsplasser i parkeringshuset i Underhaugsveien. Disse leies ut via Borettslaget. Kontakt styret ved interesse. Selger leier pdd. en p-plass ved Coop i Underhaugsveien. Leieavtalen kan tas over av en kjøper. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

82870010

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Felles varmtvann inkludert i felleskostnadene.

Info strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energikarakter

G

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest

fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 500 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 239 204

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 956 815

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Herav:

Felleskostnader 2 479

Avdrag IN-lån 235

Renter IN-lån 201

Felleskostnader inkluderer forretningsførsel fra Oslo Boligforvaltning, kommunale avgifter og festeavgift, forsikring av fellesarealene, vedlikehold av borettslagets

bygninger, vaktmestertjenester og renhold av fellesarealer, bredbånd fra Nextgentel og oppvarming av fellesarealer og varmtvann.

Det er ikke planlagt noen økninger i felleskostnadene utover konsumprisindeksen.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 915

Andel Fellesgjeld

Kr 41 788

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

29.10.2025

Andel fellesformue

Kr 17 789

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Borettslaget Sporveisgata 8

Organisasjonsnummer

953 218 941

Andelsnummer

101

Om borettslaget

Borettslaget Sporveisgaten 8 er et andelslag med adresse i Oslo kommune. Borettslaget består av 62 andeler og er klausulert for blinde/svaksynte. Dersom boligen ikke er solgt innen de første 6 månedene, kan boligen selges utenfor det klausulerte området.

Inntekter:

Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr. 3 902 767,-

Kostnader:

Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr. 3 700 169,-

Årsresultat:

Resultatet av driften i 2024 inklusive finansielle inn- og utbetalinger gav et overskudd på kr. 83 210,-. Endringen av borettslagets disponible midler ble på kr. -154 513,-. Dette ifm. avdrag på lån.

Budsjett 2025:

Det er budsjettet med et overskudd på kr. 294 538,- inklusive finansielle inn- og utbetalinger for 2025. Endringen i disponible midler er budsjettet til kr. 47 604,-

Disponible midler:

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2024 var kr. 1 734 411,-

--Hentet fra regnskapet 2024--

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånummer: 12133090957, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.10.2025: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 43

Saldo per 29.10.2025: 3 808 637

Andel av saldo: 41 788

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

Forkjøpsrett

Ihht. til borettslagets vedtekter §2.3;

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

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

Se vedtektene for mer informasjon.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig.

Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier

påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBF/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 214, bruksnummer 339 i Oslo kommune. Andelsnr. 101 i Borettslaget Sporveisgata 8 med orgnr. 953 218 941

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/214/339:

14.11.1972 - Dokumentnr: 517698 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 90 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 100

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

1.PRIOR

18.12.1998 - Dokumentnr: 74997 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:285

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:354

Rett til bruk av uteareal

Rett til anlegg og vedlikehold av tekniske ledninger

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktør
for Bolig- og eiendomsetaten.

12.04.1887 - Dokumentnr: 900257 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om byggeforbud på deler av eiendommen

Bestemmelse om veg

28.09.1893 - Dokumentnr: 900349 - Bestemmelse om veg

01.02.1906 - Dokumentnr: 900382 - Bestemmelse om bebyggelse

21.11.1907 - Dokumentnr: 900294 - Bestemmelse om bebyggelse ang vinduer

21.11.1907 - Dokumentnr: 900295 - Bestemmelse om bebyggelse

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

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

25.01.1968 - Dokumentnr: 501523 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Bestemmelse om bruksendring

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

21.03.1972 - Dokumentnr: 504206 - Bestemmelse om veg

Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1972 - Dokumentnr: 517698 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 90 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 100

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

1.PRIOR

20.10.1874 - Dokumentnr: 900178 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA EN ADRESSE

05.11.1970 - Dokumentnr: 517714 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:214 Bnr:285
OPPRETTELSE - FRADELTA 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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 20.11.1973.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.11.1973.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig- og næringsformål.

Plansaker:

Det er pdd. ingen pågående plansaker som berører eiendommen.

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

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

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Verneklasse/SEFRAK

Borettslaget er klausulert for blinde og synshemmede. Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 500 000 (Prisantydning)

41 788 (Andel av fellesgjeld)

5 541 788 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 543 138 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 551 038 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 553 838 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg

av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 400,- oppgjørshonorar kr 7 990,- og visninger kr 2 875,- pr visning. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 34 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mv

Ansvarlig megler

Martin Ommundsen
Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner
martin.ommundsen@aktiv.no
Tlf: 906 42 614

Ansvarlig megler bistås av

Richard Dante
Partner / Eiendomsmeglerfullmektig
richard.dante@aktiv.no
Tlf: 917 43 074

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

09.11.2025

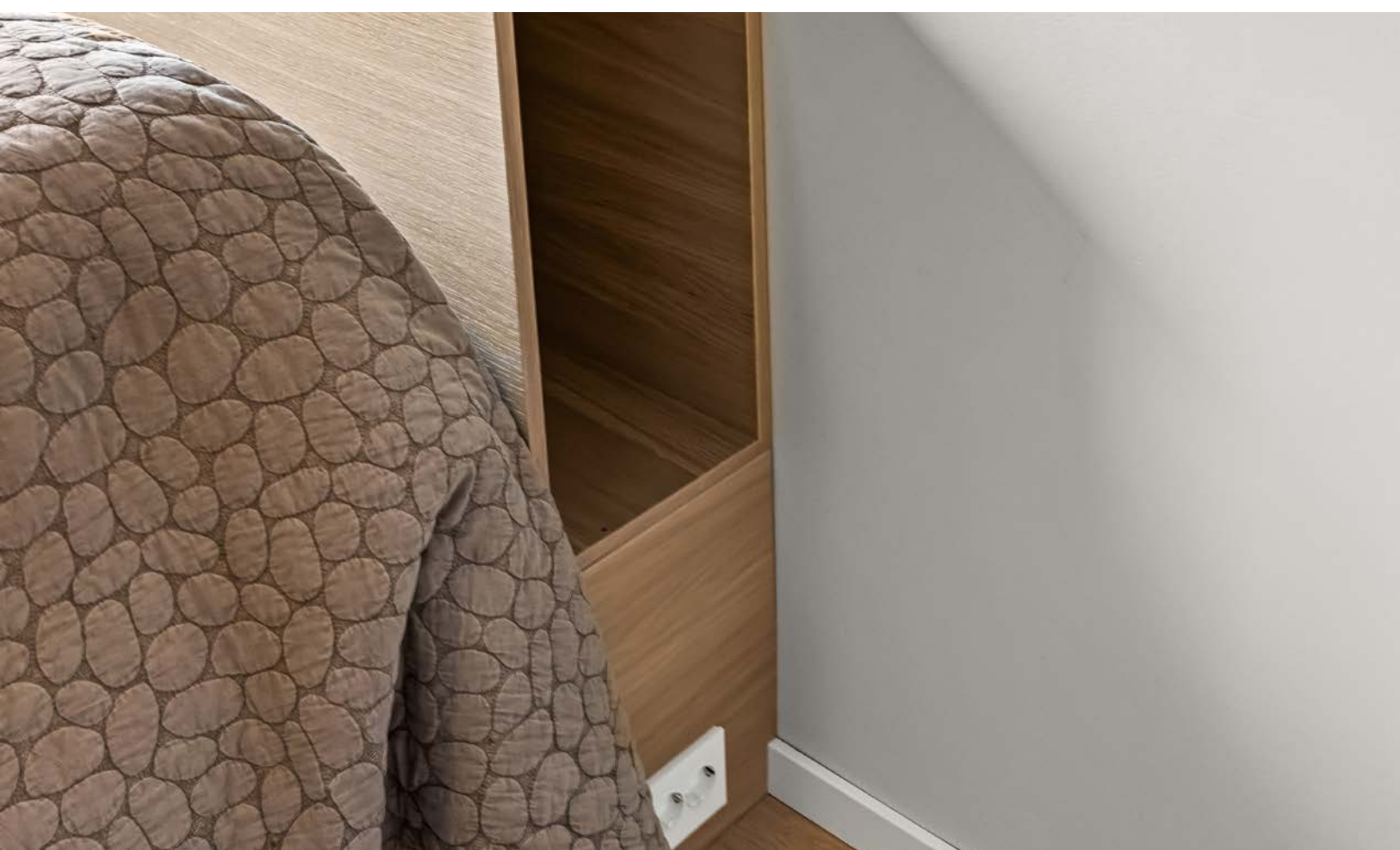






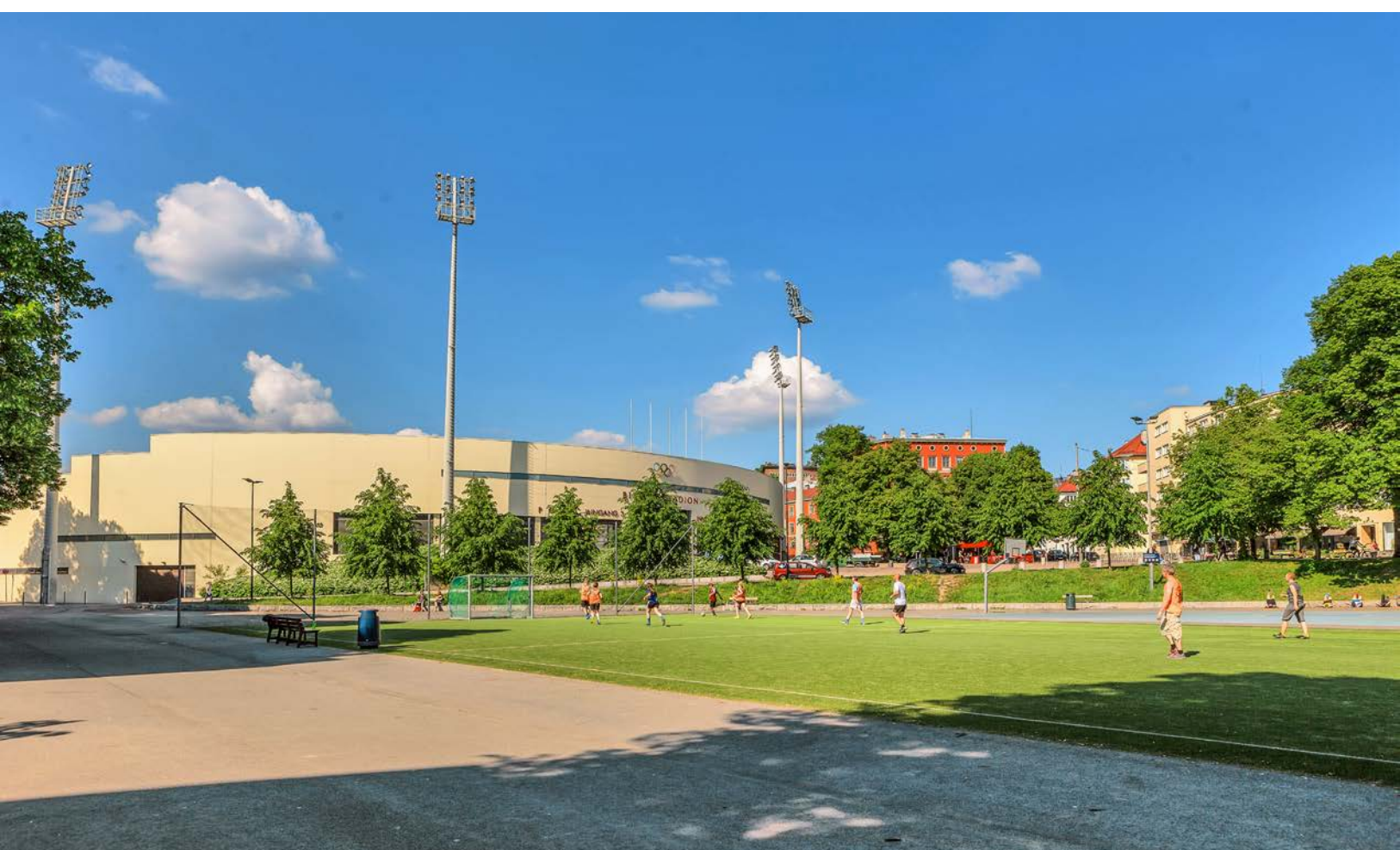




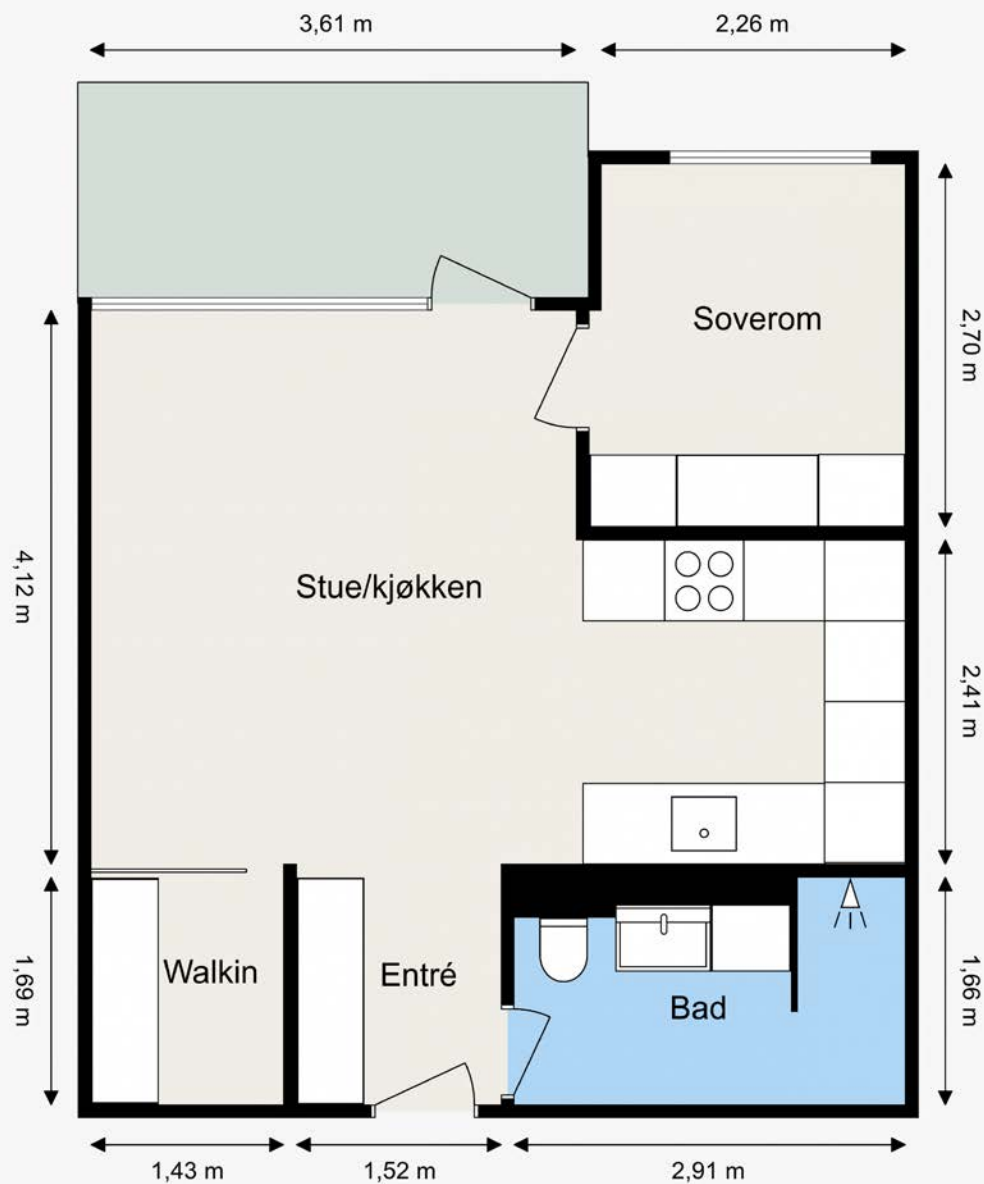












1. Etasje
Sporveisgata 8 B



Lars Erik Haga
Takstingenør
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og
kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Sporveisgata 8 B, 0354 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 339

Andelsnummer 101

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 28.10.2025

Rapportdato: 05.11.2025

Oppdragsnr.: 22030-25308

Referansenummer: SF1922

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin



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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

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

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga

Lars Erik Haga Kåsin

Uavhengig Takstingeniør

leh@taksator.no

970 45 940



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 bygningssakkyndige 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 eksemplarframstilling 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 1.etasje med innglasset balkong:
Beliggende i bydel Frogner.

Boligen ble pusset opp i 2023 og bærer preg av skreddersydde, plassbygde løsninger som gir et gjennomgående helhetlig uttrykk.

Felles mekanisk avtrekksventilasjon.
Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Utgang fra stue til innglasset balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 7,4 m² (inkludert vegg mot stuen).
Tremmefliser i tre mot dekket.
Fasade med panel og fasadeplater.
Stikkontakt er montert på vegg.
Rekkverk i stål/aluminium med glassfelter.

Flislagt badetrom fra 2023.
Møbelsnekret servantskap med glatte, fabrikkklakkerte fronter og heldekkende servant.
Speilskap og lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med glassvegg, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebeholder.
Veggmontert toalett.

Kjøkkeninnredning i møbelsnekret utførelse fra Villasnekkeriet.
Kjøkkenet er fra 2023.
Innredning med glatte, fabrikkklakkerte fronter.
Corian benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Belysning via vegglamper over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøll/frys.

Leiligheten disponerer bod i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

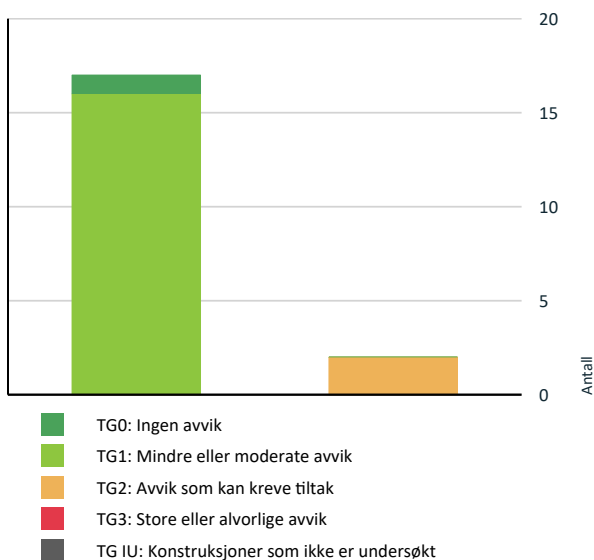
2-roms leilighet i 1.etasje med innglasset balkong:

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og rørapplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende målerregler (NS3940) og ifølge gjeldende målerregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør,

montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningssetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

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

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

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 1.etasje med innglasset balkong:

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 1. ETASJE MED INNGLASSET BALKONG:



Byggeår
1972

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med isolerglass og rammer i PVC (plast).

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

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

Dører

Brannklassifisert entrédør.
Døren er utstyrt med kikkehull og har malt innside.

Balkongdør med isolerglass og ramme i PVC (plast).

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til innglasset balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 7,4 m² (inkludert vegg mot stuen).

Tremmefliser i tre mot dekket.

Tilstandsrapport

Fasade med panel og fasadeplater.
Stikkontakt er montert på vegg.
Rekkverk i stål/aluminium med glassfelter.
Rekkverkshøyde målt til ca. 113 cm.

Som en utvendig konstruksjon eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger, må det påregnes værrelatert slitasje over tid. Tilstanden vurderes derfor i lys av forventet klimapåvirkning og normal bruk

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:

Bygning oppført i 1972 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Fasaden er pusset og malt.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1972 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.

Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.

Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.

Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.

Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNENDIG

TG1 Overflater

Gulv:

Flislagt gulv på bad.
Ellers parkett.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:

Flissatte vegger på bad.

Tilstandsrapport

Plater på kjøkken.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights (led) på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,47 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (soverom og i entré.).
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Radon aktsomhet i området definert til "moderat" iht. Norges geologiske undersøkelseskart.

I samsvar med forskriftsmessige bestemmelser skal byggegrunnen være sikret mot radongass. Fjellgrunn og løsmasser i grunnen kan inneholde radon. Radon er en gass som har negativ påvirkning dersom den strømmer uhindret inn i bygninger fra grunnen. Radon når vanligvis ikke opp til overflaten i terrenget fordi jordmassene over utgjør et lufttett sjikt som radongassen vanligvis ikke trenger gjennom. Når en tomt graves ut blir sjiktet med lufttett jordsmonn punktert, og radonholdig jordluft kan trenge opp der den finnes i grunnen i større eller mindre grad. Alle bygninger skal derfor prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak for å forhindre innstrømming av radon fra grunnen, og det er en forutsetning for godkjent rammesøknad at slik prosjektering er utført.

1 TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Profilerte, fabrikkklakkerte innerdører.

Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

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

Andre innvendige forhold

Boligen er innredet med flere plassbygde løsninger som bidrar til et helhetlig uttrykk og gir gode oppbevaringsmuligheter.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra 2023.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Arbeid utført av Villasnekkeriet.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skrut ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vipkes opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Vegger:

Flissatte vegger.

Himling:

Tilstandsrapport

Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostattyrtte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 34 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membran og klemring.

Merk at sluk må renses jevnt for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Møbelsnekret servantskap med glatte, fabrikkklakkerte fronter og heldekkende servant.
Speilskap og lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med glassvegg, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostattyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekksventil til felles luftekanal, samt spalteåpning mellom terskel og dørbblad.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderommet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på oppbygging. Det er derfor ikke påkrevd med hulltaking.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i møbelsnekret utførelse fra Villasnekkeriet. Kjøkkenet er fra 2023.
Innredning med glatte, fabrikkklakkerte fronter.
Corian benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Belysning via veggglamper over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl/frys.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

1 TG 1 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i bak servant.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.



1 TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

1 TG 1 Ventilasjon

Felles mekanisk avtrekksventilasjon.

Avtrekk skjer via ventiler på bad og kjøkken (bygd inn).

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

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 lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer med jordfeilbrytere og overspenningsvern.
Hovedsikring på 25 A og 5 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredsstillende.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

Nei

3. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

6. 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

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

Ja



Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Brannslukkingsapparat i leiligheten.
Røykvarsler er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekke inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannsløkkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntiløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarsler (i henhold til TEK17):

Tilstandsrapport

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.

Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bodar
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms leilighet i 1.etasje med innglasset balkong:

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	38		7	45	
Kjeller (bod)		2		2	
SUM	38	2	7		
SUM BRA	47				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, soverom, stue/kjøkken, omklæringsrom, bad		
Kjeller (bod)		Bod	

Kommentar

Entré/gang, bad, soverom, walkin/omklæringsrom og kjøkken/stue.

Utgang fra stue til innglasset balkong.
Balkongen er målt til ca 7 m (inkludert vegg).

Areal er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Eier har påvist en stk bod i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen.
Denne boden er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:
Kjellerbod er målt til ca 1,5 m².

Boden er merket med nr 101.

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygge/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:

En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.

De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.

TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggt tekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier har oversendt følgende liste:

2023- Malt overfalter på stue. Arbeid utført av eier.

2023- Nytt kjøkken. Arbeid utført av Villasnekkeriet

2023- Nytt bad. Arbeid utført av Villasnekkeriet

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-roms leilighet i 1.etasje med innglasset balkong:	38	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2025	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Elisabeth Marie Grønlund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	339		0	2940.6 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Festet

Adresse

Sporveisgata 8 B

Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Borettslaget Sporveisgaten 8

Kommentar

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET SPORVEISGATEN 8	953218941			Grønlund Elisabeth Marie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

101

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en tilbaketrukket, men samtidig sentral beliggenhet midt mellom Bislett og Majorstuen. Kort vei til matbutikker, post, vinmonopol, skoler og barnehager. Meget gode handlemuligheter i Bogstadveien, samt et rikt utvalg av kafeer og restuaranter i nærområdet.

For de turglade finnes det flere parkanlegg med rekreasjonsmuligheter. Ett minutt gange fra leiligheten ligger vakre Stensparken. Frognerparken med storslåtte Vigelandsparken og Frognerbadet samt Slottsparken ligger også en spasertur unna. På Majorstuen finner man også Colosseum Kino, Frogner Stadion, fotballbaner, tennis- og idrettsanlegg. Området tilbyr samtidig et bredt spekter av treningsmuligheter med blant annet SatsElixia, Fresh Fitness og Bislett bad.

Et bredt tilbud av offentlig kommunikasjon kun et par minutters gange fra leiligheten. Buss og trikk fra Pilestredet eller Bogstadveien, som raskt tar deg til alle byens knutepunkter.

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokker og tradisjonelle bygårder.

Bygning oppført i 1972 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Fasaden er pusset og malt.

Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Megler		Megleropplysninger	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampspærren 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 branntekniske 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 funksjonssprøving 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:** Bygghverks 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 fukttinnhold 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 omsluttete 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 overgangperiode 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/SF1922>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250161	

Selger 1 navn
Elisabeth Marie Grønlund

Gateadresse	
Sporveigata 8B	

Poststed	Postnr
OSLO	0354

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1007250161

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: EMG

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Full renovering, rørarbeid etc. utført av rørlegger, flislegging og innredning av Villasnekkeriet og det elektriske utført av Elektro-team AS

Arbeid utført av

Andersen & Aksnes Rørleggerbedrift AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Alt er fornyet

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det er lagt nye rør til kjøkken og bad

Arbeid utført av

Andersen og Aksnes AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alt det elektriske er byttet ut av elektriker. Det er også satt opp pleid for å kontrollere lys fra mobil

Arbeid utført av

Elektro-team AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007250161

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007250161

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisabeth Grønlund	ea2649d0137aa417273621 cfc4812b7f2ddead54	05.11.2025 11:16:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1007250161

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Vår dato.:
29. oktober 2025
Vårt oppdragsnr.:
E20251701

Vår ref.:
126/101
Deres ref.:
1007250161

Aktiv Eiendomsmegling
Frognerveien 38
0263 OSLO

E- post: richard.dante@aktiv.no
Tlf./Mobil: 917 43 074

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV BORETTSANDEL M/FORKJØPSRETT

BORETTSLAG: Borettslaget Sporveisgaten 8
ANDELSSNUMMER: 101
EIER(E): Elisabeth Marie Grønlund

Noterte heftelser med prioritet: Kontakt Statens kartverk Ullensvang, Tinglysning borettslag. Godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret. Forkjøpsrettavklaring/styregodkjenning er 20 dager iht. ny borettslagslov, se boligopplysningene.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum for boligen.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egne giroblanketter. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers giro/KID-kode. Betalinger gjort med selgers giroer vil bli registrert som innbetalinger fra selger og vil normalt bli refundert denne.

Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmånedens om vi ikke får annen skriftlig instruks. Vi må også få opplyst ny adresse til selger.

Boligopplysninger: p.t.	Kr 4 242	(kr 3394 + mva.	kr 848)
Eierskiftegebyr for selger (4R)	Kr 6 570	(kr 5256 + mva.	kr 1314)

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierskifte først kan noteres når eierskiftegebyr er betalt.

Ved avklaring av forkjøpsrett kontakt OBF. OBF forholder seg til borettslagsloven § 4-15. Ved forhåndsvarsling av forkjøpsrett trenger vi blant annet visningsdato, prisantydning og BRA.

Gebyr for forkjøpsrett avklaring er 5R, kr 8 212,50 (kr 6 570 + mva. kr 1 642,5). Gebyret refunderes selger dersom forkjøpsrett nyttes og gebyret belastes i stedet for kjøperen.

Gebyrkonto: 1503 16 87486. Betaling uten KID resulterer i lengre saksbehandlingstid.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Med vennlig hilsen
OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss



Til megler

For å kunne betjene deres kunder på best mulig måte, ber vi om at det snarest mulig etter salg sendes en eierskiftemelding med følgende informasjon:

1. Omsetning
 - ☐ Boligselskapets navn
 - ☐ Enhetsnummer / andelsnummer / seksjonsnummer
 - ☐ Deres ref
 - ☐ Vår ref
 - ☐ Kjøpesum uten fellesgjeld
 - ☐ Planlagt overtagelsesdato
 - ☐ Akseptdato
 - ☐ Garasjer, p-plasser eller andre avtaler som skal avsluttes eller overføres til kjøper (husk oppsigelse til styret)
2. Styregodkjenning og forkjøpsrett
 - ☐ Forkjøpsrett skal utlyses
 - ☐ Forkjøpsrett er tidligutlyst og skal avklares
 - ☐ Omsetningen faller inn under unntaksbestemmelser
 - ☐ Kjøper skal kun styregodkjennes
 - ☐ Styret skal kun informeres
3. Kontaktinformasjon kjøper / medkjøper
 - ☐ Navn
 - ☐ Fødselsnummer
 - ☐ Adresse
 - ☐ Telefon
 - ☐ E-post
 - ☐ Dersom kjøper ikke skal bebo boligen, må dette angis
4. Kontaktinformasjon selger / medeier
 - ☐ Navn
 - ☐ Ny adresse
 - ☐ Telefon
 - ☐ E-post
5. Oppgjørsansvarlig
 - ☐ Navn på oppgjørsansvarlig
 - ☐ Telefon
 - ☐ E-post
6. Annet
 - ☐ Vi ber om at selger minnes på å avslutte evt avtalegiro eller fast trekk.
 - ☐ Kjøper bør anmodes om å sette navn på sin nye postkasse umiddelbart.

Vennlig hilsen
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Kundesenteret



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 behjelpelige 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
<i>Innkalling</i>	<i>1</i>
<i>Møterett til generalforsamlingen</i>	<i>1</i>
<i>Fullmakt</i>	<i>1</i>
Sakspapirer til generalforsamlingen 2025	2
<i>Sak 1 Åpning ved leder Stian Snoen</i>	<i>5</i>
<i>Sak 2 konstituering av møtet</i>	<i>5</i>
<i>Sak 2a godkjenning av innkalling til møtet</i>	<i>5</i>
Vedtak i sak 2a godkjenning av innkalling	5
<i>Sak 2b Navneoppbrot</i>	<i>5</i>
Vedtak i sak 2b navneoppbrot	5
<i>Sak 2c Dirigent</i>	<i>6</i>
Vedtak i sak 2c dirigent	6
<i>Sak 2d referent</i>	<i>6</i>
Vedtak i sak 2d referent	6
<i>Sak 2e opptelling av stemmer</i>	<i>6</i>
Vedtak i sak 2e opptelling av stemmer	6
<i>Sak 2f protokollunderskrivere</i>	<i>6</i>
Vedtak i sak 2f protokollunderskrivere	6
<i>Sak 3 årsmelding for 2024</i>	<i>6</i>
Styrets innstilling	6
Vedtak i sak 3 årsmelding for 2024	6
<i>Sak 4 regnskap og revisjonsberetning for 2024</i>	<i>7</i>
<i>Sak 4a regnskap og revisjonsberetning for 2024</i>	<i>7</i>
Styrets innstilling	7
Vedtak i sak 4a regnskap for 2024	7
<i>Sak 4b revisjonsberetning for 2024</i>	<i>7</i>
Styrets innstilling	7
Vedtak i sak 4b revisjonsberetning for 2024	7
<i>Sak 5 budsjett for 2025</i>	<i>7</i>
<i>Sak 5a økning av felleskostnader</i>	<i>7</i>
Styrets innstilling	8
Vedtak i sak 5a økning av felleskostnader	8
<i>Sak 5b styrehonorar</i>	<i>8</i>
Styrets innstilling	8
Vedtak i sak 5b styrehonorar	8
Styrets innstilling for sak 5 budsjett for 2025	8
Vedtak i sak 5 budsjett	8

<i>Sak 6 innsendte saker fra andelseiere</i>	8
<i>Sak 6a endring av vedtektenes §2.2 fra 6 til 3 måneder, innsendt av Antonio Joachim, Jørgen Hirsch og Christian Elvebakk</i>	8
Bakgrunn for saken	9
Forslagsstillers innstilling.....	9
Styrets innstilling	10
Vedtak i sak 6a endring av klausul fra 6 til 3 måneder	10
<i>Sak 6b kameraovervåkning av port mot Sporveisgata, innsendt av Antonio Joachim og Christian Elvebakk</i>	10
Bakgrunn for saken	11
Forslagsstillers innstilling.....	11
Styrets innstilling	11
Vedtak i sak 6b kameraovervåkning.....	11
<i>Sak 6c forslag om å etablere callinganlegg med video, innsendt av Antonio Joachim</i>	11
Forslagsstillers innstilling.....	11
Styrets innstilling	11
Vedtak i sak 6c callinganlegg.....	12
<i>Sak 6d forslag om å etablere flere parkeringsplasser i bakgården</i>	12
Forslagsstillers innstilling.....	12
Styrets innstilling	12
Vedtak i sak 6d parkeringsplasser	12
<i>Sak 6e forslag om å bygge flere boder i kjelleren, innsendt av Christian Elvebakk</i>	12
Forslagsstillers innstilling.....	12
Styrets innstilling	12
Vedtak i sak 6e boder	12
<i>Sak 6f sak om at styreleder skal være synshemmet, innsendt av Eirik Skåden</i>	12
Forslagsstillers innstilling.....	12
Styrets innstilling	13
Vedtak i sak 6f	13
<i>Sak 6g forslag om å selge leiligheter 20% under markedspris, innsendt av Eirik Skåden</i>	13
Forslagsstillers innstilling.....	13
Styrets innstilling	14
Vedtak i sak 6g	14
<i>Sak 6h informasjon til meglere ved salg, innsendt av Eirik Skåden</i>	14
Forslagsstillers innstilling.....	14
Styrets innstilling	14
Vedtak i sak 7h informasjon til megler	15
<i>sak 6i krav til universell utforming ved innkjøp, innsendt av Eirik Skåden</i>	15
forslagsstillers innstilling	15
styrets innstilling.....	15
Vedtak i sak 6i universell utforming	15
<i>Sak 7 saker fra styret</i>	16
<i>Sak 7a Kabel-TV og internett</i>	16
Bakgrunn for saken	16
Styrets innstilling	16
Vedtak i sak 7a Kabel-TV og internett.....	16
<i>Sak 7b videre arbeid med innvendig isolering</i>	16
Bakgrunn for saken	16
Styrets innstilling	16
Vedtak i sak 7b innvendig isolasjon	17

<i>Sak 8 valg</i>	17
Innledning.....	17
<i>Sak 8a valg av styreleder for 2 år</i>	17
Bakgrunn	17
Valgkomiteens innstilling til styreleder	17
Vedtak om ny styreleder.....	17
<i>Sak 8b valg av styremedlem</i>	18
Bakgrunn	18
Valgkomiteens innstilling	18
Vedtak i sak om styremedlem	18
<i>Sak 8c valg av 1. varamedlem</i>	18
Bakgrunn	18
Valgkomiteens innstilling	18
Vedtak av 1. varamedlem	18
<i>Sak 8d valg av 2. varamedlem</i>	18
Bakgrunn	18
Valgkomiteens innstilling	18
Vedtak om 2. varamedlem	18
<i>Sak 8e valgkomite</i>	19
Bakgrunn	19
Valgkomiteens innstilling til valgkomite.....	19
Vedtak om valgkomite.....	19
<i>Sak 8f valg av revisor</i>	19
Bakgrunn	19
Innstilling fra valgkomiteen	19
Vedtak om valg av revisor	19
<i>Sak 9 avslutning</i>	19
Vedlegg til sakspapirene	19
<i>Vedlegg 1 årsmelding for 2024</i>	19
<i>Årsmelding 2024 for Borettslaget Sporveisgaten 8</i>	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
<i>Vedlegg 2 regnskap for 2024</i>	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
<i>Vedlegg 3 revisjonsberetning for 2024</i>	28
<i>Vedlegg 4 budsjett for 2025</i>	28
Forenklet oversikt over budsjett 2025.....	28
oversikt over budsjeterte inntekter i 2025	28
oversikt over budsjeterte kostnader i 2025	28
<i>Vedlegg 5 ulike tilbud på Kabel-TV og internett</i>	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 isolasjon.

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%

tilsvarende 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 blindforbund 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.

Forslagsstillerens 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 konsekvenser 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 Borettslagslova §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 kamerovervåkes 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 Borettslagslova §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 oppgradere 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 vottre 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

Forslagstiller 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 komme 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 vottinger være hemmelige, når bare en kandidat er foreslått vottes 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 vottinger være hemmelige, når bare en kandidat er foreslått vottes 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 Borettslagslova §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 Blindforbund 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 blindforbund. Dette håper jeg blir tatt i betraktning 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 Borettslagslova §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 Blindforbundets egne informasjonskanaler som Radio Z, Synspunkt eller andre informasjonskanaler for synshemmede.

Styrets innstilling

Styret foreslår at dette ikke vedtektsfestes da dette allerede blir ivarettatt 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 Borettslagslova §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 funksjonsnedsettelse.

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 Borettslagslova §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 vottene 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 abbonement 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 medlemmer, i tillegg kan det velges 2 varamedlemmer. 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 informerte 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 medlemmer 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 registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 953218941. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo 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 isolering 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 isolering av borettslaget og at innvendig isolasjon 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 interessert i arbeidet til styret kan du abonnere 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. Eierne 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 oppfylle 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 oppfølging 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, jevnlig 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 kjøpte 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 parentes.

- 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 medlemmer, verv i parentes.

- 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 isoleringer med en budsjetttramme 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 rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme borettslagets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling. Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vedlegg 2 regnskap for 2024

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

Forenklet oversikt over regnskap 2024

sum inntekter 4 021 151

sum kostnader 3 937 941

regnskapsmessig overskudd 83 210

regnskapsmessig overskudd på 83 210 skal gå til å dekke utbetalinger av felleskostnader på 237 724.

borettslagets disponible midler, kontantbeholdning reduseres med 154 513 i 2024.

oversikt over inntekter i 2024

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

oversikt over kostnader i 2024

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

hovedpunkter fra balanseoversikten per 31.12.2025

borettslaget har følgende eiendeler

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

Disse eiendelene er finansiert på følgende måte

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

Vedlegg 3 revisjonsberetning for 2024

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

Vedlegg 4 budsjett for 2025

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

Forenklet oversikt over budsjett 2025

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

oversikt over budsjeterte inntekter i 2025

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

oversikt over budsjeterte kostnader i 2025

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

Vedlegg 5 ulike tilbud på Kabel-TV og internett

Tilbud 1 fra Telenor

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

Tilbud 2 fra Nextgentel/Riks-TV

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

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

Tilbud 3 fra Telia

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

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

ÅRSMELDING 2024



Årsmelding 2024 for Borettslaget Sporveisgaten 8

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

Tillitsvalgte

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

Borettslaget har 4 ansatte på timebasis. Dette gjelder:

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Sporveisgaten 8

Borettslaget Sporveisgaten 8 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 953218941. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo 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 isolering 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 abonnere 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 kontaklinformasjon. 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 dagnader 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 isolering 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 isolering, 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 isolering 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. Eierne 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 oppfølging 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, jevnlig 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 spurveisgata8@gmail.com

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

- 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 medlemmer, verv i parentes.

- 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 isoleringer 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 rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme borettslagets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling. Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

ÅRSREGNSKAP 2024



j rsregnskap 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
Forretningsfjrsel og revisjon	3	181 584	169 425	174 795	190 500
Ljnn 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 bredb³ nd		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 str³ m		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 f³ r 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
j rsresultat	12	83 210	443 686	264 724	294 538
Budsjettmessige poster					
Avdrag l³ n		-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 forretningsfjører		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 sivilvikar	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
i rets resultat	12	83 210	443 686
Sum egenkapital		121 133	37 922
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev p n	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
P ³ Inpt lynn, honorarer og feriepenger		10 133	10 871
P ³ Inpne renter		1 256	19 787
P ³ Inpne avdrag langsiktig gjeld		0	19 822
Annen kortsiktig gjeld		135 653	120 328
Sum kortsiktig gjeld		910 868	538 303
Sum gjeld		6 518 203	6 383 362
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 639 336	6 421 285

Oslo 31.12.24

Styret i Borettslaget Sporveisgaten 8

Sted: _____, dato: _____

Stian Snoen
Styreleder

Jon Kittilsen
Nestleder

Simen Bondevik
Sekretær

Magnus Bostrøm
4. styremedlem

Liv Kristin Saur
5. styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

I regnskapet 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 nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av rentendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av lånen

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 lånen 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- tilskudd fra Velferdsetaten

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	6 125	5 500	5 720	6 500
Forretningsfjernerhonorar	125 976	124 116	129 075	135 000
Annen regnskapsfjrsel	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
Ljnn 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 godtgjrelser	0	26 000	30 000	20 000
Sum	296 066	304 799	319 864	337 425

Laget har deltidsansatt portner og rengjvrere.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024

Note 5 - Ansatte og OTP

Laget har deltidsansatt portner og rengjvrere men er ikke pliktig til ³ 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

Regnskap 2024 Regnskap 2023 Budsjett 2024 Budsjett 2025

Note 7 - Eksterne tjenester

6725 Juridisk rådgivning	0	8 438	0	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	22 000	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	203 281	82 773	88 000	220 000
Sum	642 836	463 409	439 520	609 400

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	8 250	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	47	0	0
7400 Kontingent HL	2 130	1 990	0	0
7420 Gave, fradragsberettiget	0	1 352	0	0
7430 Gaver - ikke fradrag	1 157	0	0	0
7720 Generalforsamling / 3 rsmøte	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 L ³ nenr 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		
i rets resultat	83 210	443 686
Avdrag langsiktig l ³ n	-219 091	-233 531
Annen langsiktig gjeld	-18 633	-18 258
B. i rets endring i disponible midler	-154 513	191 898
C. Disponible midler 31.12	1 734 411	1 888 924

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	215 360	188 578
1749 Forskuddsbetalte kostnader	294 340	310 895
Sum	509 700	499 473

Note 14 - Innestående pågjeld

Av innestående pågjeld er kr 14 390 bundne skattetrekksmidler, kr. 20 647,88 bundne depositumkonto av Nader Zeinalzadesh, kr. 41 290,23 bundne depositumkonto av Norges Blindforbund, kr. 17 693,61 bundne depositumkonto Jannecke Normann og kr. 991 124,62 bundne plasseringskonto

Note 15 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 61 andeler a kr 100.

Note 16 - L³ n

Kreditor:	DNB Bank ASA
L ³ nenummer:	12133090957
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2016
Rentesats:	5.75 %
Beregnet innfridd:	30.06.2036
Opprinnelig l ³ nebeløp:	12 000 000
L ³ nesaldo 01.01:	4 235 830
Avdrag i perioden:	238 913
L ³ nesaldo 31.12:	3 996 917
Saldo 5 ³ r 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 l ³ n:	4 308 635

L³ n

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 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 l ³ n 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 l³ n

Pantel³ n og borettsinnskudd er sikret med pant i tomt og bygninger som har en bokført verdi p³ 3.994.058. I tillegg kommer et utbedringsl³ n fra Oslo Kommune p³ 375.000

Note 17 - Eiendeler

	Ingen avskrivning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 994 058
i rets tilgang :	0
i rets 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 3 r :	

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. J fr. note om vedlikehold.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Sporveisgaten 8.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Sporveisgaten 8

Styreleder	Stian Snoen (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Liv Kristin Saur (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Magnus Bostrøm (sign.)	14.04.2025
Styremedlem	Simen Bondevik (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Jon Kittilsen (sign.)	24.04.2025



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 rettviseende 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 rettviseende 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 avvirket.

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

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



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

Verifisert av
SIGNICAT
26.04.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 24. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



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 signatordetaljer, 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 Blindforbund

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
<i>Protokollunderskrivere</i>	<i>1</i>
Sakspapirer med protokollering av vedtak	2
<i>Sak 1 Åpning ved leder Stian Snoen.....</i>	<i>6</i>
<i>Sak 2 konstituering av møtet</i>	<i>6</i>
<i>Sak 2a godkjenning av innkalling til møtet.....</i>	<i>6</i>
Vedtak i sak 2a godkjenning av innkalling	6
Innkallingen ble enstemmig godkjent.	6
<i>Sak 2b Navneoppprop.....</i>	<i>6</i>
Vedtak i sak 2b navneoppprop	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
<i>Sak 2c Dirigent</i>	<i>6</i>
Vedtak i sak 2c dirigent	7
Bjørn Roger Trollnes ble enstemmig valgt som dirigent for generalforsamlingen.....	7
<i>Sak 2d referent</i>	<i>7</i>
Vedtak i sak 2d referent.....	7
Simen Bondevik ble enstemmig valgt som referent.	7
<i>Sak 2e opptelling av stemmer</i>	<i>7</i>
Vedtak i sak 2e opptelling av stemmer.....	7
Olav Fredriksen, Elin Austlid og Kjetil Sørensen (OBF) ble enstemmig valgt.....	7
<i>Sak 2f protokollunderskrivere</i>	<i>7</i>
Vedtak i sak 2f protokollunderskrivere	7
<i>Sak 3 årsmelding for 2024</i>	<i>7</i>
Styrets innstilling	7
Vedtak i sak 3 årsmelding for 2024	8
Årsmeldingen for 2024 ble enstemmig godkjent.....	8
<i>Sak 4 regnskap og revisjonsberetning for 2024</i>	<i>8</i>
<i>Sak 4a regnskap og revisjonsberetning for 2024</i>	<i>8</i>
Styrets innstilling	8
Vedtak i sak 4a regnskap for 2024	8
Regnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent.....	8
<i>Sak 4b revisjonsberetning for 2024.....</i>	<i>8</i>
Styrets innstilling	8
Vedtak i sak 4b revisjonsberetning for 2024	8
Revisjonsberetningen for 2024 ble tatt til orientering.....	8
<i>Sak 5 budsjett for 2025.....</i>	<i>8</i>
<i>Sak 5a økning av felleskostnader</i>	<i>9</i>
Styrets innstilling	9

Vedtak i sak 5a økning av felleskostnader	9
Felleskostnadene økes med 2% fra 01.07.2025. Enstemmig vedtatt.....	9
<i>Sak 5b styrehonorar</i>	<i>9</i>
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
<i>Sak 6 innsendte saker fra andelseiere</i>	<i>10</i>
<i>Sak 6a endring av vedtektenes §2.2 fra 6 til 3 måneder, innsendt av Antonio Joachim, Jørgen Hirsch og Christian Elvebakk.</i>	<i>10</i>
Bakgrunn for saken	10
Forslagsstillers innstilling	10
Styrets innstilling	11
Vedtak i sak 6a endring av klausul fra 6 til 3 måneder	12
<i>Sak 6b kameraovervåkning av port mot Sporveisgata, innsendt av Antonio Joachim og Christian Elvebakk</i>	<i>12</i>
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
<i>Sak 6c forslag om å etablere callinganlegg med video, innsendt av Antonio Joachim</i>	<i>13</i>
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
<i>Sak 6d forslag om å etablere flere parkeringsplasser i bakgården</i>	<i>13</i>
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
<i>Sak 6e forslag om å bygge flere boder i kjelleren, innsendt av Christian Elvebakk</i>	<i>14</i>
Forslagsstillers innstilling	14
Styrets innstilling	14
Vedtak i sak 6e boder	14
Forslaget om at styret etablerer flere kjellerboder ble enstemmig vedtatt.	14
<i>Sak 6f sak om at styreleder skal være synshemmet, innsendt av Eirik Skåden</i>	<i>14</i>
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
<i>Sak 6g forslag om å selge leiligheter 20% under markedspris, innsendt av Eirik Skåden</i>	<i>15</i>
Forslagsstillers innstilling	15
Styrets innstilling	16
Vedtak i sak 6g.....	16

Forslaget ble trukket.	16
<i>Sak 6h informasjon til meglere ved salg, innsendt av Eirik Skåden</i>	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
<i>sak 6i krav til universell utforming ved innkjøp, innsendt av Eirik Skåden</i>	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
<i>Sak 7 saker fra styret</i>	18
<i>Sak 7a Kabel-TV og internett</i>	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
<i>Sak 7b videre arbeid med innvendig isolering</i>	18
Bakgrunn for saken	19
Styrets innstilling	19
Vedtak i sak 7b innvendig isolasjon	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
<i>Sak 8 valg</i>	19
Innledning	19
<i>Sak 8a valg av styreleder for 2 år</i>	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
<i>Sak 8b valg av styremedlem</i>	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
<i>Sak 8c valg av 1. varamedlem</i>	20
Bakgrunn	20
Valgkomiteens innstilling	20
Vedtak av 1. varamedlem	21
Rita K. Sjørø ble valgt som 1. varamedlem for en periode på to år. Det ble gjennomført skriftlig votering. For Lars: 13. For Rita: 28.	21
<i>Sak 8d valg av 2. varamedlem</i>	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 voting. 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 isolasjon.

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 blindforbund 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 konsekvenser 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 Borettslagslova §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 kamerovervåkes 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 Borettslagslova §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 oppgradere 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 komme 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 styremedlemmer

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 styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av tre til fem medlemmer, det kan velges inntil to varamedlemmer. Styret og varamedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styreleder skal være en synshemmet person, styrets sammensetning skal reflektere andelen synshemmede i borettslaget. 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 vottinger 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 medlemmer, det kan velges inntil to varamedlemmer. Styret og varamedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styreleder bør være en synshemmet person og styrets sammensetning bør reflektere andelen synshemmede i borettslaget. 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 vottinger 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 Borettslagslova §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 Blindforbund 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 blindforbund. Dette håper jeg blir tatt i betraktning 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 Borettslagslova §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 Blindforbundets 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 Borettslagslova §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 funksjonsnedsettelse.

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 Borettslagslova §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 abbonement 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 medlemmer, i tillegg kan det velges 2 varamedlemmer. 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. Sjørø 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 informerte 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 medlemmer 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 registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 953218941. Bygning(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 isolering 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 isolering av borettslaget og at innvendig isolasjon 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 interessert i arbeidet til styret kan du abonnere 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 isolering 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 takstrappport. Etter å ha lest takstrappporten startet vi arbeidet med isolering, 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 isolering utvendig. Bakgrunnen for at man vedtok utvendig isolasjon 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 isolasjon 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. Eierne 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 oppfølging 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, jevnlig 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 kjøpte 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 medlemmer, 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 isoleringer med en budsjetttramme 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 rettviseende 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 borett. 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 Blindforbund 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 Blindforbund. 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 Blindforbund før det er gått et halvt år. Dersom det etter dette halve året ikke foreligger bud fra synshemmede søkere eller Norges Blindforbund, 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 karmen, men ikke utskiftning av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskiftning 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 unødige ulemper 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 unødige ulemper 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 funksjonsnedsettelse.

§ 5 Felleskostnader § 5.1 Definisjon-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 Å kontobeløp fastsatt av styret. Endring av Å kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som framgår av bygge- og finansierungsplanen, 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 besluttet 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 førstkommande 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, voterer det ikke.

§ 6.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

§ 6.10 Habilitet

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

§ 6.11 Forretningsfører

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

§ 6.12 Misbruk av posisjon i laget

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

§ 7 Diverse § 7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

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

§ 7.2 Revisjon

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

§ 7.3 Endring av vedtekter

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

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET SPORVEISGATEN 8

godkjent av styret 14. november 2006

1. BRUK AV LEILIGHETEN

1.1 GENERELT

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

1.2 STØY

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

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

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-antennor 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 nabo-leilighetene 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

~~Korsettslaget~~ Sporveisgata 8
~~xxxx~~ av eiendommen Sporveisgata 8
~~xxxxxxx~~ fått

~~120~~ 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 1.1.1971. 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. 190,- ~~xxxxxxx~~ ~~xxxx~~
(grunnprisen kr. 200.000,- ~~xxxx~~ m² tillagt utgifter 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 reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldsgiftsrett 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 grunnerv. 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 grunnerv 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 anvisning av byggtneren 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 byggtneren 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 volder 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 volder på annen manns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelse, 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 beskæring 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 stempeling og tinglysning av feste kontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ved feste kontraktens underskrift.

§ 17.

Ikrafttreden.

Feste kontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Feste forholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og at festeren eventuelt får konsekvensjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 18.

Voldgiftsrett.

Twist 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/så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Feste kontrakten ikke utløpe selov kortere festetid av avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festedighet 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 tomte for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallede festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den

23.11.72

1000.25941/72

Erling Krohn

Som fester:

Borettslaget Sporveistgt. 8

Gunnar H. Orntaas, Arne Hertzberg
Jeg/vi bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 20 år.

For Oslo kommune:

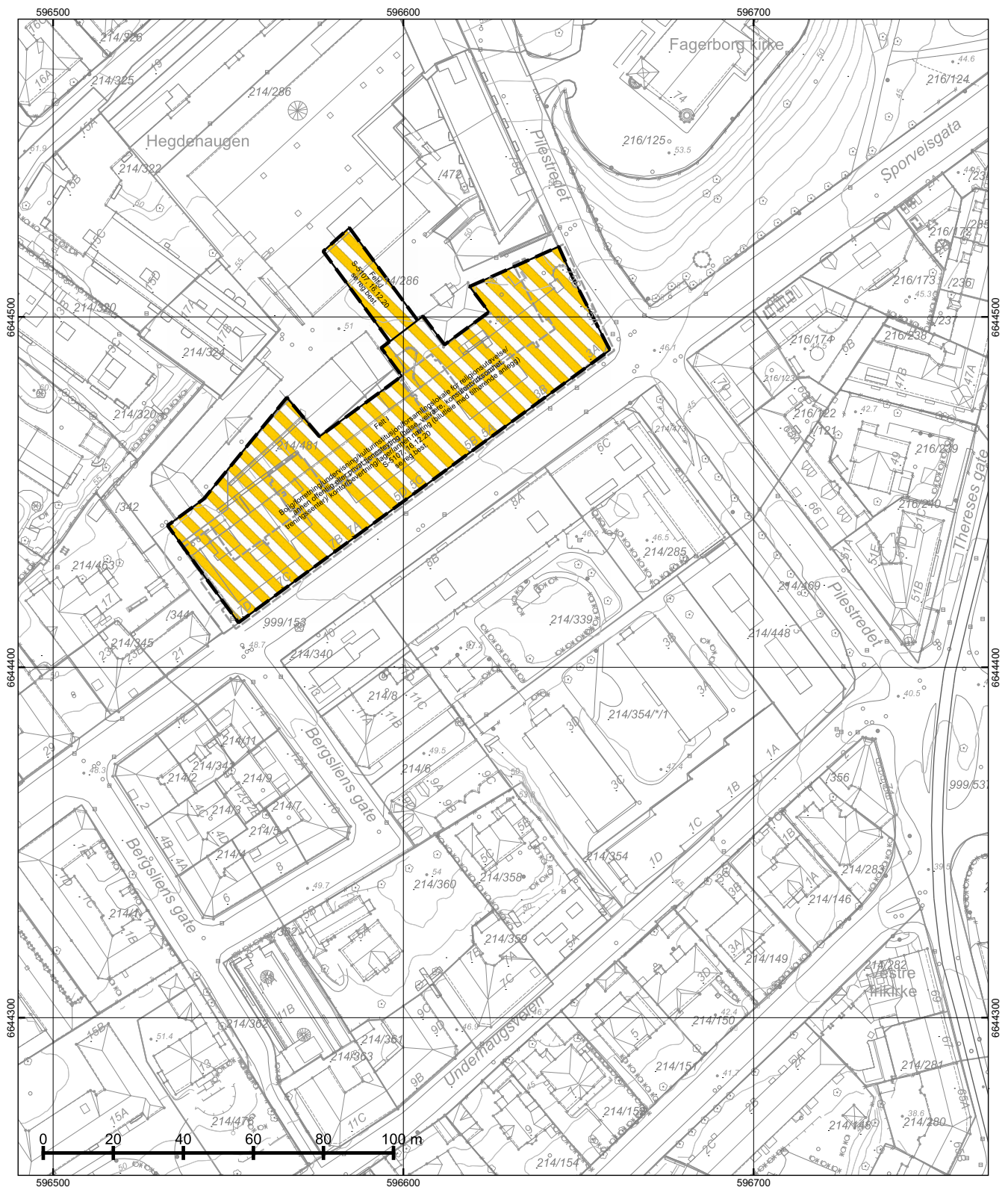
Oslo kommune

Boligsjefen

Kaare Arild

Ørnulf Lørum

1000. 25941/72. ANDVORD.



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 28.10.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 149056/ 86521636

Adresse: Sporveisgata 8

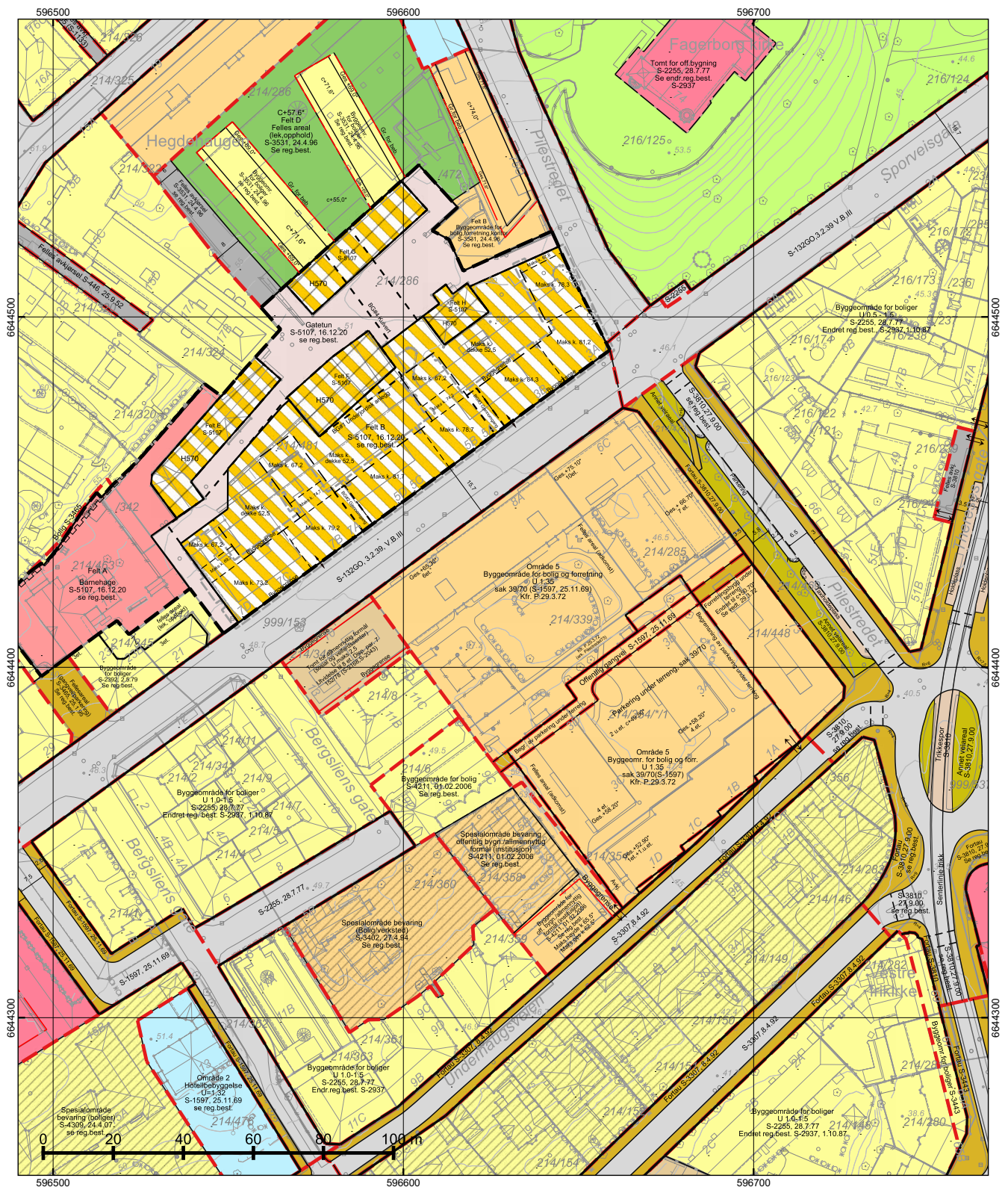
Gnr/Bnr: 214/339

Deres ref.:

Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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: 28.10.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 149056/ 86521636

Adresse: Sporveisgata 8

Gnr/Bnr: 214/339

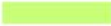
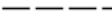
Deres ref.:

Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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
	70 - Felles avkjørsel		311 - Annet veiareal
	73 - Felles gangareal		312 - Fortau
	74 - Felles gårdsplass		314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
	124 - Hotell og herberge		913 - Formåavgrensning
	130 - Kontor m.tilh.anlegg		930 - Reguleringslinje
	140 - Bolig/forr./kontor		936 - Regulert fotgjengerovergang
	143 - Kontor/bolig		964 - Regulert u-gradgrense
	144 - Forr./bolig		Formålgrense
	149 - Offentlig/allmennyttig		Plangrense (gammel lov)
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Plangrense (ny lov)
	162 - Skole m.tilh.anlegg		RpRegulertHøyde
	170 - Privat institusjon		Grense for bebyggelse
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Byggegrense
	311 - Annet veiareal		Underjordisk anlegg
	312 - Fortau		Byggegrense
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		Bebyggelse som inngår i planen
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Regulert stoyskjerm
	330 - Parkering/utfartsparkering		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk		Oppheving av eiendomsgrense
	936 - Regulert fotgjengerovergang		Inn-/utkjøring
	1161 - Barnehage		Avkjørsel
	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		



Oslo

Dato: 28.10.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 149056/86521636

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
—+— Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
— Fjernveg	 Bane, eksisterende
— Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
—+— Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
—+— Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
—+— Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
—+— Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
—+— Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
—+— Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
—+— Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
— Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
— Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
— Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
— Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 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

Nabolagsprofil

Sporveisgata 8B - Nabolaget Hegdehaugen - vurdert av 154 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

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

Skoler

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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

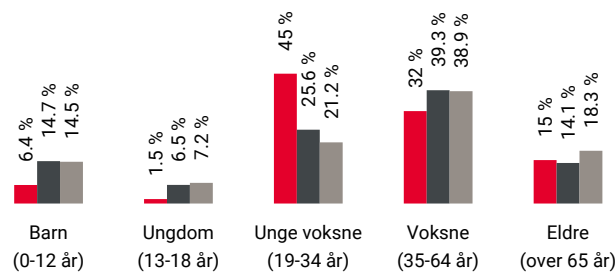
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Rosenborg barnehage (1-5 år) 44 barn	3 min 0.2 km
Treklang Montessoribarnehage (2-5 år) 32 barn	3 min 0.3 km
Langaard barnehage (1-5 år) 48 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Bislett Post i butikk	2 min 0.2 km
Rema 1000 Sporveisgata PostNord	3 min 0.3 km



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

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



3. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

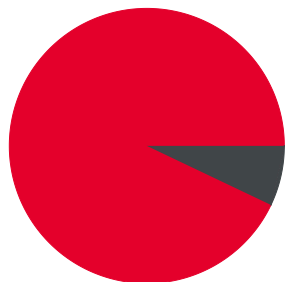
⚽ Den tysk-norske Aktivitetshall 4 min 🚶 0.3 km

⚽ Nye Bislett stadion, innendørs friidrett 4 min 🚶 0.4 km
Aktivitetshall, fotball, friidrett

🏊 SATS Fagerborg 2 min 🚶

🏊 Fresh Fitness Majorstuen 4 min 🚶

Boligmasse



■ 92% blokk
■ 7% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Valkyrien

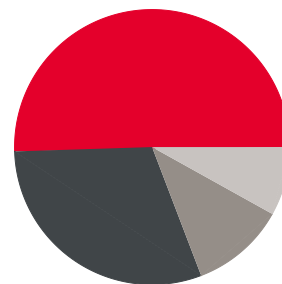
11 min 🚶



Boots apotek Bislett

4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 50% i barnehagealder
■ 30% 6-12 år
■ 11% 13-15 år
■ 8% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



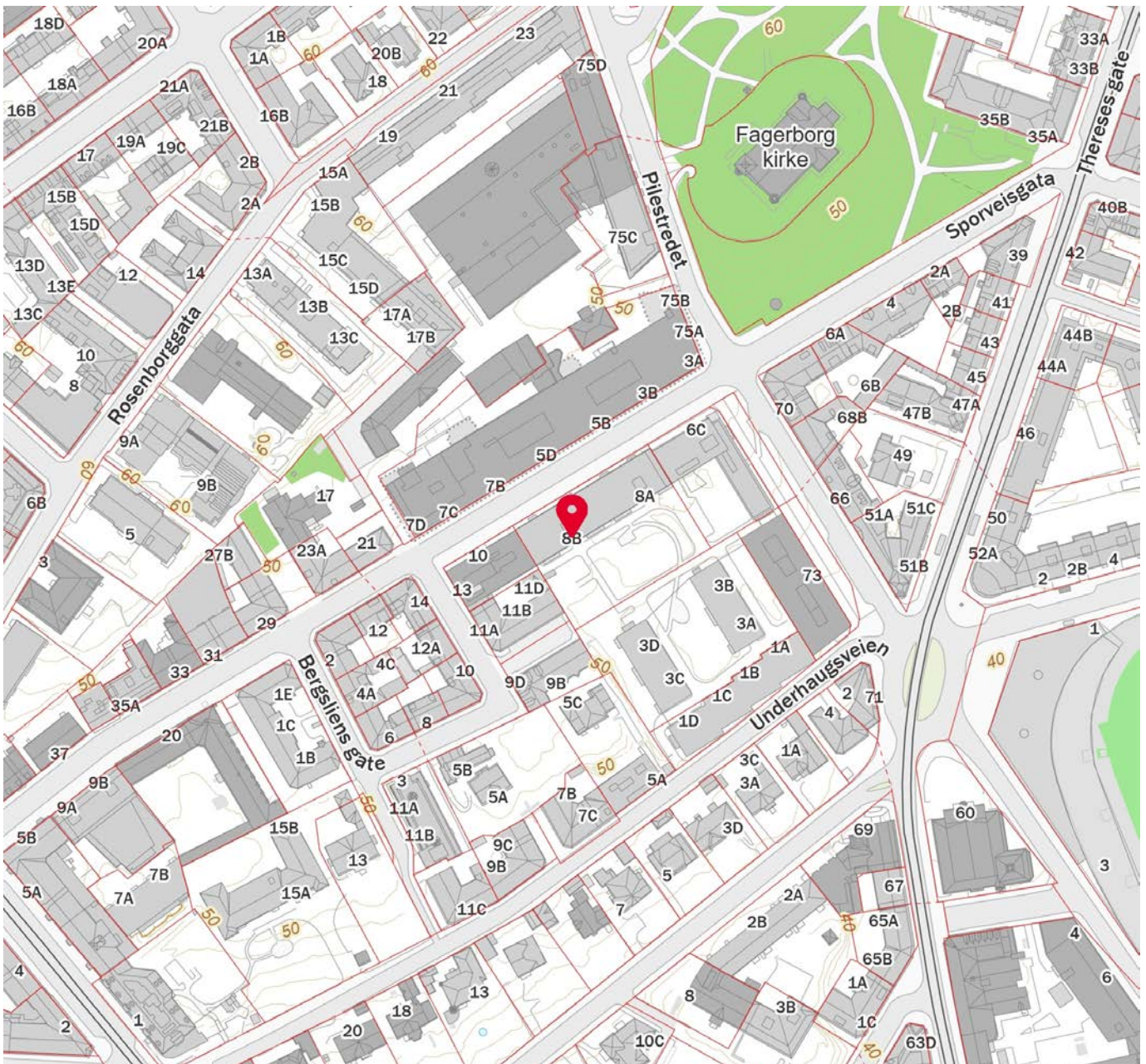
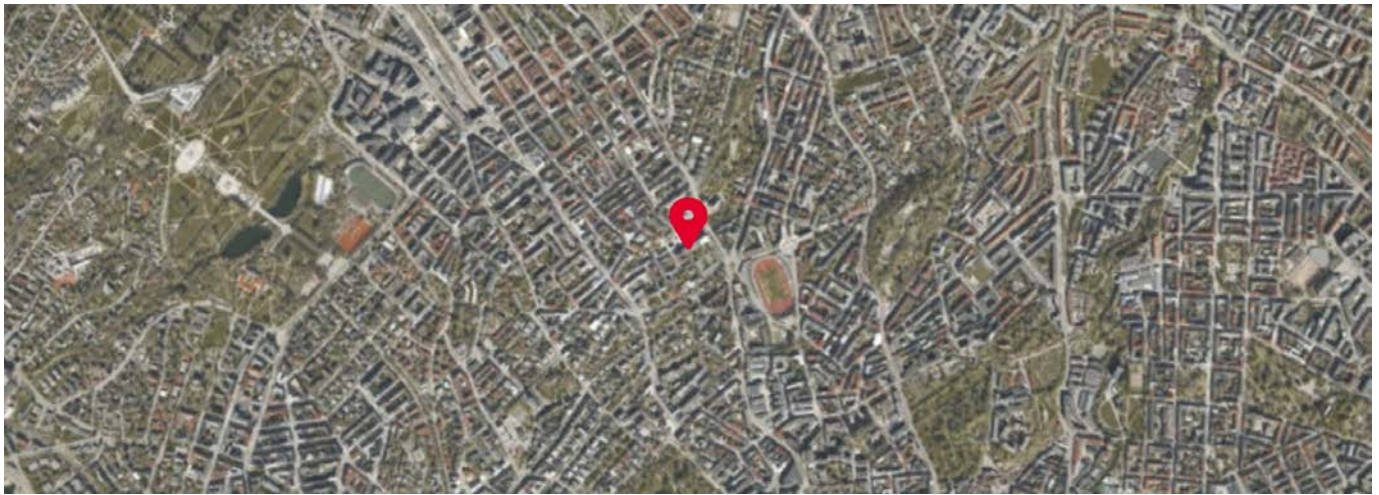
0%

67%

■ Hegdehaugen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

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





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Sporveisgata 8B
0354 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Richard Dante

Oppdragsnummer:

Telefon: 917 43 074
E-post: richard.dante@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre