

Sporveisgata 8A

BISLETT/MAJORSTUEN

notar



Prisantydning Kr. 4 300 000,- Boligtype Andelsleilighet BRA-i/BRA Total 64/74 kvm
Megler Kari Skottun Tlf 911 62 767

NOTAR.NO

notar



Sporveisgata 8A

Spennende oppussingsobjekt med balkong.

In-ordning. Separat kjøkken. Bad og WC.

Klausulert for blinde/svaksynte. Heis

Adresse	Sporveisgata 8A 0354 OSLO
Prisantydning	Kr 4 300 000,-
Fellesgjeld	Kr 69 579,-
Omkostninger	Kr 9 990,-
Totalpris	Kr 4 379 569,-
Fellesutgifter	Kr 4 744,-
BRA-i/BRA Total	64/74 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1972
Soverom	1
Etasje	2

Kari Skottun i Notar har gleden av å presentere Sporveisgata 8A. Perfekt om du ønsker å bo supersentralt og samtidig ha parker og grøntarealer like i nærheten. Leiligheten ligger i 2 etasje med enkel tilkomst via heis. Flott bakgård.

Leiligheten har eldre standard og totaloppussing av hele leiligheten må påregnes for å tilfredsstille dagens krav til standard.

Leiligheten inneholder: Bad, entré, kjøkken, soverom, stue, toalettrom og bod. I tillegg medfølger bod i kjeller.

Viktig! Borettslaget er klausulert for blinde og synshemmede og klausuleringen følger leiligheten ved salg.

Ta kontakt med megler for privatvisning om det er ønskelig på kari@notar.no eller 91162767

Notar Gamle Oslo

Hagegata 25 D
0653 OSLO



Kari Skottun

Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner
911 62 767 / kari@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Plantegning	6
Nøkkelinformasjon	7
Vedlegg	41
Budgivning	131

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Attraktiv og tilbaketrukket, men samtidig sentral beliggenhet midt mellom Bislett og Majorstuen. Her bor du i kort vei til matbutikker med Coop Xtra, Rema1000, Kiwi og søndagsåpen butikk i umiddelbar nærhet, i tillegg til Coop Mega i Dalsbergstien og Meny Bogstadveien. Det er også kort vei til post, apotek, skoler og barnehager. Meget gode handlemuligheter i Bogstadveien, samt et rikt utvalg av kafeer og restauranter i nærområdet.

For de turglade finnes det flere parkanlegg med rekreasjonsmuligheter. Ett minutters 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 samt 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.

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

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Takstmanns plantegning



Utført av takstingenør Erik Øyum, MNT
E- post: erik@taksthuset.no

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Sporveisgata 8A, 0354 OSLO

OPPDRAKSNUMMER

18-0002/26

SELGER

Adv. Jostein Grosås iht. salgsfullmakt
Evangeliesenteret Østerbo

MATRIKKE

Gårdsnummer 214, bruksnummer 339, , ideell andel 1/1.
andelsnr. 210 i Borettslaget Sporveisgata 8 med orgnr.: 953 218 941 i Oslo kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge Ukjent og bokstav unknown.

INFO ENERGIKLASSE

Selger har ikke fremlagt energiattest for eiendommen. Laveste karakter må legges til grunn.
Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Leiligheten er et dødsbo ved fullmektig og fullmektig er ikke kjent med strømforbruket.
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Festet tomt på 2.941 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Pent opparbeidet felles tomt med asfalterte gang- og kjøreveier, parkeringsplasser, plenarealer og diverse beplantning. Borettslaget fester tomten av Oslo kommune.

SOLFORHOLD

Selger er ikke kjent med solforhold da leiligheten selges av fullmektig av dødsbo.

ÅRLIG FESTEAVGIFT

Kr 45 428,-

REGULERING AV FESTEAVGIFT

Hvert 10 år.

FESTEKONTRAKT DATERT

23.10.1972.

FESTETID

Bortfester: Oslo kommune.

Årlig festeavgift: Kr. 45428,- til hele borettslaget.

Regulering av festeavgiften: 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 enig om den nye avgift skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer hvorav en oppnevnes av foramannskapet, en av festeren og en av formannen av byfogden i Oslo.

Festeavtalen utløper: År 2061

Oslo kommune har forkjøpsrett ved overdragelse av andeler i borettslag og denne forkjøpsrett går foran andeleiernes forkjøpsrett. Oslo kommune har skriftlig bekreftet at de ikke vil benytte sin forkjøpsrett ved salg av andelen denne gangen, samt at de godkjenner overdragelsen.

Særlige forhold i avtalen (innløsning, forlengelse): Kommunen skal innen et 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 feste og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tiden 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.

For nærmere informasjon henvises det til festeavtalen som følger vedlagt i salgsoppgaven.

Hjemmelshaver til grunn er: Oslo kommune

Hjemmelshaver til festet er: Borettslaget Sporveisgata 8

Definisjonen av en festkontrakt er at det er en kontrakt vedrørende leie av grunn til hus/fritidshus som tomtefesteren (leietaker/fester) har eller får på festetomten som eies av grunneier(bortfester). Tomtefesteloven gjelder også for bruksrett til grunn som benyttes til vei, parkering, hage eller lignende som hører sammen med huset/fritidseiendommen på festetomten. Gjeldende lov: LOV 1996-12-20 nr 106: Lov om tomtefeste.

TAKST

Tilstandsrapport datert 31.01.2026. utført av Erik Øyum.

BYGGEÅR

1972

BYGGEMÅTE

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong.

Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran).

Vinduer: 2- og 3- lags isolerglass i pvc- rammer. Vinduene er sidehengslede med vippefunksjon. Fastkarmsvindu i stuen.

Dører: Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør fra 2016 med glassfelt.

Balkong: Innglasset balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Gulv i betong. Gulvarealet på balkongen er på ca. 7,3 m². Balkongen er omtrent nordvestvendt.

Tekniske installasjoner: Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet. Rørene har tettemuffer.

Det er brannslange i benkeskapet.

Toalett: Rørskap med samlestocker og stoppekraner. Det er kursoversikt i skapet.

Bad og wc: Forkrommede rør trukket langs veggen til koblingspunkter.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør i støpejern er delvis tilgjengelig i benkeskap.

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk. Ekstern avtrekksvifte trekker luft fra avtrekksventiler på bad, toalett og kjøkken.

Spalteventil i vinduet i stuen. Soverom og kjøkken har ikke friskluftsventiler utover åpning av vinduer.

Avtrekkventil med mekanisk avtrekk på badet. Spalte over baderomsdøren for overstrømming av luft.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blande batterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Hulltaking: er ikke foretatt. Dette begrunnes med at bak dusjen, inne på toalettet, er en flislagt vegg og hulltakeren som benyttes til hulltaking ikke evner å bore gjennom flis. Badet er gammelt. Det er mulig å ta hull andre steder, for eksempel fra entréen, men dette er vurdert som helt uten nytteverdi.

Salg av ubebodd eiendom:

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Det gjøres dessuten oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann. Store eller alvorlige avvik:

Overflater: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Tapeten på veggen i stuen er i ferd med å løsne helt. Det er riss og sprekker i plateskjøter og i overgangen mellom vegg og himling flere steder. Generell bruksslitasje. Tre fliser falt av på kjøkkenet og flere fliser er løse.

Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Det er vurdert at leiligheten har et oppussingsbehov. Det skal settes prisestimat på alle forhold som får tilstandsgrad 3. Dette er kun et estimat og prisen kan variere stort alt etter hvordan man ønsker å gjøre det og hva slags standard man ønsker.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Baderom - Sluk, membran og tettesjikt: Eldre sluk i støpejern. Det er ikke synlig membranløsning i sluket.

Vurdering av avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsning.

Ukjent fuktsikring på badet. Det kan ikke konstateres membran ned i sluk (som er et sted man ofte kan se membran) og det er heller ikke noen god og sikker informasjon på alder. Det er installert badekar, dette bør beholdes for god kontroll av dusjvann.

Konsekvens/tiltak: Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer

kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. I praksis så vil utbedring av dette avviket medføre full rehabilitering av hele badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann. Avvik som kan kreve tiltak:

Vinduer: Det er følbart trekk fra et par av vinduene. Dette kan tyde på dårlig vindtetting og/eller isolering rundt karmen. Det kan også skyldes mangelfull tetting mellom vindusblad og vinduskarm (tettelister) eller en kombinasjon. Sålebensbeslag på utsiden av vinduene har behov for rengjøring.

Konsekvens/tiltak: Tiltak: Fjerne innvendig listverk for sjekk av isolering mellom karm og lysåpning. Ved eventuelle mangler må disse avdekkes og utbedres. Ta kontakt med faglært snekker/tømrer eller spesialisert vindusmonter.

Dører: Balkongdør fra 2016 med glassfelt: Vurdering av avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. Det er følbart trekk fra balkongdøren. Dette kan tyde på dårlig vindtetting og/eller isolering rundt karmen. Det kan også skyldes mangelfull tetting mellom dørbblad og karm (tettelister) eller en kombinasjon.

Konsekvens/tiltak: Dører må justeres. Fjerne innvendig listverk for sjekk av isolering mellom karm og lysåpning. Ved eventuelle mangler må disse avdekkes og utbedres. Ta kontakt med faglært snekker/tømrer.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er ikke noen avrenning fra balkongen. Så lenge glassene er lukket så vil eventuelt nedbør holdes ute, men hvis glassene er åpne så vil det komme vann inn. Eventuelt vann må fordampe eller tørkes opp.

Konsekvens/tiltak. Tiltak: Vær oppmerksom ved nedbør. Det anbefales å lukke glassene som hovedregel. Det å etablere avrenning betyr i praksis at du må enten bore eller dekke og kobles på rør. Dette er ikke noe den enkelte kan gjøre og vil være et borettslagsansvar. Det kan også være at problemet ikke er spesielt stort og at dagens løsning faktisk fungerer ok. Dette må eventuelt erfares over tid og er ikke mulig å konkludere på en kort befaring.

Andre utvendige forhold: Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme." "Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik." Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Målinger i gang: 10 mm. over 2 meter og ca. 20 mm. gjennom hele rommet. Stue: 2 mm. over 2 meter og ca. 15 mm. gjennom hele rommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

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.

Innvendige dører: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Baderomsdøren subber svakt i karm. Dørene fungerer.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Eventuelt utbedring kan bestå av puss og maling, alternativt bytting av dører. Kjøpere må selv vurdere hvilke behov de måtte ha.

Tekniske installasjoner: Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Ukjent historikk på anlegget. Det er ingen synlige lekkasjer på befaringen på de delene av anlegget som er tilgjengelige og synlige. Skjulte deler av anlegget vurderes ut fra alder.

Konsekvens/tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det er ingen synlige lekkasjer fra røranlegget, men med alder øker muligheten for plutselige brudd med påfølgende

vannskader.

Avløpsrør: Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør i støpejern er delvis tilgjengelig i benkeskap. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

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

Konsekvens/tiltak - Andre tiltak: Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader.

Ventilasjon: Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Soverom og kjøkken har ikke friskluftsventiler utover åpning av vinduer.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Det burde vært flere ventiler i vegger for bedre tilførsel av friskluft. Man kan benytte vinduer som kilde til friskluft selv om det skal vurderes som avvik i denne sammenheng. Oppgradering av ventileringen krever inngrep i yttervegg. Det er ikke den enkelte beboer som skal gjøre oppgraderinger og vil være et borettslagsansvar.

Overflater vegger og himling - badrom: Det er avvik: Eldre flater med misfarging i himling og deler av vegg, avflasket maling/puss.

Konsekvens/tiltak- Tiltak: Utbedring bør vurderes opp mot rehabilitering av hele rommet.

Overflater Gulv-Baderom: Flislagt gulv. Stråleovn montert på veggen over døren. Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 20 mm. Høyde på terskel er ca. 90 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

Det er avvik: Eldre flater. Generell bruksslitasje som misfarging enkelte oppsprukne fuger etc.

Konsekvens/tiltak-Tiltak: Utbedring av påviste avvik bør vurderes opp mot rehabilitering av hele rommet.

Sanitærutstyr og innredning: Innredning med servant med ett greps blandebatteri. Badekar med dusjbatteri. Opplegg for vaskemaskin (det er ikke montert vaskemaskin på befaringen). Det er avvik: Eldre innredning med generell bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak- Tiltak: Utbedring og/eller bytte av innredning bør sees opp mot rehabilitering av hele badet.

Tilliggende konstruksjoner våtrom- Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at bak dusjen, inne på toalettet, er en flislagt vegg og hulltakeren som benyttes til hulltaking ikke evner å bore gjennom flis. Badet er gammelt. Det er mulig å ta hull andre steder, for eksempel fra entréen, men dette er vurdert som helt uten nytteverdi.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Grunnet forventet gjenværende brukstid og fuktutsatt konstruksjon utløser dette punktet TG 2. Dette punktet har sammenheng med andre bygningsdeler for badet, spesielt nevnes membran/tettesjikt. Vi ønsker å belyse at det kan bli

konsekvens/skade på tilliggende konstruksjoner når badet er gammelt. Konsekvens/tiltak

Tiltak: Badet er gammelt og nærmer seg rehabilitering.

Overflater og innredning- Kjøkken: Ukjent eksakt alder på innredningen, men eldre innredning.

Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Generell bruksslitasje. Eldre innredning.

Konsekvens/tiltak-Andre tiltak: Innredningen nærmer seg bytte.

Kjøkken avtrekk: Det er ikke ventilator på kjøkkenet. Vurdering av avvik: Det er avvik: Ventilator anbefales.

Konsekvens/tiltak: Tiltak: Man kan eventuelt montere en kullfiltervifte. Denne renses luften som trekkes ut av rommet gjennom den eksisterende ventilen. Det kan være at borettslaget har egne regler for fysisk tilkobling av ventilator til avtrekksanlegget og at det må monteres en spesiell type ventilator for at dette skal

tillates. Kontakt styret for nærmere informasjon.

Overflater og konstruksjon: Toalettrom med fliser på gulvet og på veggflater. Malt himling. Gulvstående toalett og servant med to- greps blandebatteri. Mekanisk avtrekk fra rommet. Over strømming over døren for tilluft.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Generell bruksslitasje. Det observeres noen sprekker/ris i flisfuger.

Konsekvens/tiltak- Tiltak: Rommet fungerer. Påvist avvik er vurdert å være estetiske. Kjøpere må selv vurdere behov for oppgradering.

Helse miljø og sikkerhet: Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

-Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985.

Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges. Det mangler røykvarsler i leiligheten. Det er to brannslukkingsapparat og en brannslange i leiligheten.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

-Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

-Innhent nytt røykvarslerutstyr.

-Brannslukkingsapparatene er 10 til 11 år gamle, service eller bytte anbefales. Brannvarsler må monteres. En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på deler av anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405). Kontakt registrert elektroinstallatør. I ytterste konsekvens kan feil på elektrisk anlegg medføre brannfare.

Radon er en luktløs gass som i store konsentrasjoner kan ha negativ helsemessig påvirkning. Radonmåling vil avdekke om det er behov for tiltak. Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved

eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

I følge mail fra styret datert 05.02.2026 har dem hatt brannvernrunde. Ett av funnene var at brannslukkingsapparatene er i ferd med å gå ut. Styret har mottatt tilbud på nye brannslukkingsapparat fra Norsk Brannvern og vil behandle funn på rapporten på styremøte den 17. februar. Styret vil tette de avvikene som er dokumentert i rapporten.

2024: 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 utslett 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.

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.

I følge mail fra styret datert 29.01.2026 er det avsatt kr. 500.000,- i budsjettet til vedlikehold. Eventuelle andre vedlikeholdstiltak vil bli behandlet på generalforsamling.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Området er regulert til bolig/forretning i henhold til reguleringsplan S-3970 og tilhørende reguleringsbestemmelser.

Utdrag av pågående byggesaker:

Pilestredet 75 A-B og Sporveisgata 3 - 7 - oppføring av boligblokk

Saksnummer 202511638 fortsettelse av saksnr. 202210273

Siste bevegelse: Det er mottatt igangsettingstillatelse

Siste dok. 19.12.2025

Dette gjelder eiendommen rett over gaten for leiligheten som selges. Det bygges et nytt boligprosjekt med 165 leiligheter, næringslokaler og større forretningslokaler. Byggeprosessen startet i 2025 og estimert ferdig i 2028. Dette vil medføre støy, økt trafikk og alt byggeprosesser medfører. Det vil bli tilrettelagt for næring og grønn mobilitet i området, med mål om å bidra til en sammenhengende bystruktur mellom ny og gammel bebyggelse. Hjertet i prosjektet er det indre gårdsrommet, som består av tre private soner for beboerne og et åpent gatetun som er tilgjengelig for alle. Sammen med den lavtliggende og verneverdige bebyggelsen, skapes det et hyggelig indre miljø med et historisk preg. Bebyggelsen er på seks etasjer mot Sporveisgata, når sin høyeste høyde på 9-10 etasjer mot Pilestredet, og følger den eksisterende bebyggelsesstrukturen og høyden i området. Mot gårdsrommet skal bygningene ha 5 til 9 etasjer, mens de trappes ned til 3 etasjer mot strøkgaten og vernede bygg. Boligene har fem inngangspartier fra Sporveisgata og ett fra Pilestredet. Næringsdelen har også fem innganger fra Sporveisgata. Det skal bli en innkjøring for varelevering/beoerparkering og en innkjøring for næring/bildeling.

Sporveisgata 8 B - åpning i bærevegg

Saksnummer 202523138

Siste bevegelse Siste dok. 21.01.2026

Siste bevegelse forespurtt leilighetsnummer for å behandle saken om åpning i bærevegg. Det foreligger igangsettingstillatelse til leil. nr. H0303 datert. 20.01.2026.

Pilestredet 75C - bygg N - Oppussing og endring av fasader

Saksnummer 202517990

Siste bevegelse Siste dok. 12.12.2025. Gjelder melding om støy i forbindelse med pågående byggearbeid i forbindelse med prosjektet som settes opp.

Sporveisgata 6 C - påbygg nytt teknisk bygg på tak

Saksnummer 202514738 fortsettelse av saksnr. 202462474

Siste bevegelse: Siste dok. 28.01.2026

Saken er mottatt hos Oslo kommune og gjelder søknad om ferdigattest bygningsekniske installasjoner-nytt anlegg.

Sporveisgata 6A - ombygging av leilighet - H0202

Saksnummer 202505894

Siste bevegelse: Siste dok. 12.01.2026

Pilestredet 73 - nytt ventilasjonsaggregat og ventilasjonsrist i fasade

Saksnummer 202512630

Siste bevegelse Siste dok. 14.11.2025

Siste bevegelse gjelder søknaden om etablering av nytt ventilasjonsaggregat med tilhørende ombygging i eksisterende butikklokaler i Pilestredet 73. Tiltaket medfører også innsetting av en ny ventilasjonsrist i fasade mot nordvest.

Josefines gate 1 - felling av tre

Saksnummer 202521003

Siste bevegelse Siste dok. 12.12.2025

Sporveisgata 35 - mulig ulovlig bruksendring til butikk

Saksnummer 202511878

Siste bevegelse Siste dok. 08.10.2025

Sporveisgata 35B-C - bruksendring fra bevertning til forretning

Saksnummer 202510099

Siste bevegelse Siste dok. 28.11.2025

Bygningen er vernet som kulturminne tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo.

OPPVARMING

Det er elektriske panelovner som varmekilde. Stråleovn på badet. På befaringen er det varme i alle ovnene. Eldre ovner.

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.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Megler har tatt kontakt med styret i borettslaget og hørt om det finnes internett i leiligheten. Dette anslår dem at ikke finnes. Styret sammen med Global Connet kan få dette til sammen med Nextgentel som utfører slike oppdrag. Kostnadene rundt dette vil evt. påløpe kjøper.

Laget vedtok kollektiv avtale for internett, og at den enkelte andelseier tegner eget abonnement for Kabel-TV. NextGenTel leverer fiber til borettslaget. Telia leverer Kabel-TV.

PARKERINGSFORHOLD

Det medfølger ikke parkeringsplass til leiligheten. Borettslaget Sporveisgaten 8 har fire parkeringsplasser i parkeringshuset i Underhaugsveien. Disse leies ut via Borettslaget. Kontakt styret ved interesse.

Det er parkeringsplasser i bakgården 3 av dem er for gjestser, man får et parkeringskort. Hvis det ikke finnes i leiligheten kan styret skaffe dette. Megler er ikke kjent med om det finnes.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

ADGANG TIL Utleie

Lov om borettslag og fastsatte vedtekter er gjeldende. Megler gjør spesielt oppmerksom på at andelseieren ikke kan overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven for spesifikasjoner, eller kontakt styrets leder eller forretningsfører for ytterligere informasjon.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble gitt ferdigattest på bygningen den 20.11.1973.

RADONMÅLING

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

INNHold

Leiligheten ligger i 2 etasje og inneholder: Baderom, entré, separat kjøkken, soverom, stue, toalettrom og bod. I tillegg medfølger ekstern bod. Bodene ligger inn kjøreporten, dør inne i gjennomkjøringen til høyre kan benyttes. Gå rett frem og inn i bodrom. Bod er merket med A2-210. Bodene ligger som nummer 2 til høyre når du kommer inn.

STANDARD

Velkommen til Sporveisgata 8A. En romslig 2-roms beliggende svært sentralt med alt du behøver i det daglige rett utenfor døren. Leiligheten er et total oppussingsobjekt med behov for modernisering av hele boligen. Dette vil medføre påkostninger. Her har du mulighet å sette ditt eget preg og skape din drømmebolig.

Entré: Velkommen inn! Romslig inngangsparti med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Brannsertifisert EI 30 og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.

Baderom: Eldre bad med badekar og dusjgarnityr, servant med to- greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Ukjent eksakt alder på badet, men eldre bad. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Fliser halvveis opp på veggene. Mønstret tapet på resten. Malt glatt himling. Flislagt gulv. Stråleovn montert på veggen over dør. Avtrekksventil med mekanisk avtrekk. Spalte over baderomsdøren for overstrømming av luft.

Wc rom: Toalettrom med fliser på gulvet og på veggflater. Malt himling. Gulvstående toalett og servant med to- greps blandebatteri. Mekanisk avtrekk fra rommet. Overstrømming over døren for tilluft.

Kjøkken: Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate i kombinasjon med rustfritt benkebeslag med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr og kjøleskap. Ukjent eksakt alder på innredningen, men eldre innredning. Det er skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Avtrekksventil tilkoblet ekstern vifte plassert over nisjen til komfyren. Det er ikke ventilator på kjøkkenet.

Stuen: Romslig stue med god plass til innredning etter ønske med sofa og stor spisestue om ønskelig. Utgang til balkong.

Balkong: Innglasset balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Gulv i betong. Gulvarealet på balkongen er på ca. 7,3 m². Balkongen er omtrent nordvestvendt. Balkongdør fra 2016 med glassfelt.

Sikringsskap: . Sikringsskap i oppgangen med skrusikringer og én automatsikring. Forskriftsmessig brukerveiledning kursoversikt. 7 kurser. Hovedsikring på 25 A.

Eldre glatte innerdører med terskler.

Gulv: Sveiset belegg på gulvet.

Veggflater: Gammel tapet og malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet.

Himling: Malt glatt himling. Bruksslitasje.

HVITEVARER

Det medfølger ingen hvitevarer.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 64 m²

BRA - e: 2 m²

BRA - b: 8 m²

BRA totalt: 74 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 m² Kjellerbod

2. etasje

BRA-i: 64 m² Bad, entré, kjøkken, soverom, stue, toalettrom og bod

BRA-b: 8 m² Innglasset balkong

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Himlingshøyde er ca. 250 cm. i stuen.

Innglasset balkong er medtatt i bruksarealet som BRA-b. Vegg mellom balkong og leilighet skal medtas i arealet som BRA-b. Gulvarealet på balkong er ca. 7,3 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 1,6 m². Målbart areal er avrundet til 2 m². Boden er merket med 210. Bod er påvist av styreleder. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

Byggetegninger

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Lovlighet:

Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 300 000,-

EIENDOMSSKATT

Kr 322,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Oslo kommune har innført eiendomsskatt fra og med 2016. Skattesatsen for 2020 er fastsatt til 3 promille og det er vedtatt et bunnfradrag på 4 millioner kroner. I følge forretningsfører er det i 2025 beregnet eiendomsskatt på denne andelen på kr. 322,- . Dette beløpet vil sannsynligvis bli høyere ved kjøp. Megler vet ikke hva eiendomsskatten vil etter salg. Ta kontakt med Eiendomsskattekontoret eller megler for nærmere informasjon om beregning av avgiftsgrunnlag og eiendomsskatten.

FELLESKOSTNADER

Kr. 4 744,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Varmtvann uten avregning til leiligheter, kommunale avgifter, festeavgift til Oslo kommune, oppvarming fellesarealer deriblant beredderom til varmtvann, forsikring av bygget, vaktmestertjenester/trappevask, internett, kabel-tv, forretningsførsel/revisjon/styrehonorar m.m. I følge mail fra styreleder datert 29.01.2026.

I følge mail fra styreleder vil felleskostnadene også øke i 2027. Han anslår en økning på ca. 5%, men det avhenger av økningen av kostnader til blant annet kommunale avgifter.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 843 113,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 7 372 452,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdi er beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil. For mer informasjon se skatteetaten.no/person/

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi, når boligen benyttes til primærbolig.

Med primærbolig menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærbolig menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

For mer infoirmasjon se skatteetaten.no/person/

OMKOSTNINGER

kr. 4 300 000,- (Prisantydning)

kr. 69 579,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 4 369 579,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr. 8 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 9 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 379 569,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Servituttene gjelder festekontrakt og dens bestemmelser. Festekontraktens viktigste bestemmelser er beskrevet under tomt lenger opp. I tillegg er det tinglyst følgende servitutter på eiendommen som gjelder bruk av uteareal, rett til anlegg og vedlikehold av tekniske ledninger, adkomstrett og flere og kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune.

I tillegg er det tinglyst bestemmelser om vei, bebyggelse, garasje/parkering ang. kontorer. Anlegg og vedlikehold av ledninger, midlertidig dispensasjon fra bygningsloven, bestemmelser om bruksendring.

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 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

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige Forsikring

POLISENUMMER

82870010

OM BORETTSLAGET

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

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

Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.
Frittstående borettslaget.

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.

Borettslaget er klausulert for blinde og synshemmede.
Borettslaget mottar vaktmestertjenester (samt trappevask i A-oppgangen) fra Bygårdsservice AS.

Les borettslagets vedtekter nøye. Det gjøres ekstra oppmerksom på at endring av vedtektene i 2016 er bekreftet ikke godkjent av Oslo kommune. Denne endringen må også formelt gjennomføres i vedtektene, men det betyr at bestemmelsen om salg til seende som skal bruksoverlate til blind/svaksynt, ikke er gyldig. Leiligheten SKAL altså forsøkes solgt til blind/svaksynt i inntil 6 mnd før den kan selges til seende, uten unntak.

Heis med vedlikehold som utføres av Kone AS.

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. Styret arbeider kontinuerlig med prosesser slik at rommet blir leid ut korrekt og at det blir rengjort etter bruk. I følge styret koster det kr. 600,- blant andelseierne å leie lokalet. Det koster kr. 1000,- for eksterne. Ytterligere informasjon om dette vil man få av styret ved overtagelse i følge mail mottatt av styret 29.01.2026.

ANDEL FELLESGJELD

Kr. 69 579,- pr. 28.01.2026

KOMMENTAR FELLESGJELD

Borettslaget Sporveisgaten 8 har individuell nedbetalingsmulighet på lån 12133090957.

For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober.

Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning. Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Lånenummer: 12133090957, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 28.01.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 128

Saldo per 28.01.2026: kr. 3 720 332,-

Andel av saldo: kr. 63 630,-

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

Borettslaget Sporveisgaten 8 har individuell nedbetalingsmulighet på lån 12133090957.

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

Beregnet eiendomsskatt for 2022 er kr 471,-
Beregnet Eiendomsskatt for 2023 er kr 1745,-
Beregnet eiendomsskatt for 2024 er kr. 312,-
Beregnet Eiendomsskatt for 2025 er kr 322,-

ANDEL FORMUE

Kr. 27 731,- pr. 31.12.2024

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Styret i borettslaget har god oversikt over borettslagets økonomiske status. Borettslaget forhandler på de avtaler som dem har og arbeider kontinuerlig med å få mest mulig ut av borettslagets inntekter.

Borettslagets inntekter i 2024 kr. 3 921 399,-

Borettslagets driftskostnader i 2024 kr. 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 budsjettamme 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 borettslaget 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.

-Klausulen på forskjøpsretten og at den ønskes endres fra 6 - 3 måneder, fikk flertall men ikke 2/3 flertall.

Klausulen er fortsatt på 6 måneder.

-Det var også flertall for kameraovervåking mot Sporveisgata, men ikke nok flertall. Dersom denne saken kommer opp i igjen i generalforsamlingen i 2026 og den får tilstrekkelig flertall vil dette ikke påvirke felleskostnadene i henhold til dagens budsjett.

-Det ble vedtatt at det skulle bygges flere boder i et tilfluktsrom. Det var tilbakeslag av avløpsvann i tilfluktsrommet i desember 2025 noe som gjør at det vil ta tid før man kan organisere de ekstra bodene. Disse ekstra bodene skulle gå til dem som hadde behov for to boder.

-Det var tatt opp å isolere innvendig. Her har man ikke gjort noen beslutning. Trykktesting utført av flere leiligheter har vist at de er god stand når det kommer til luftlekkasje. Informasjonen over er mottatt av styreleder i mail datert 29.01.2026.

SIKRINGSFOND

Dette borettslaget har ikke tegnet forsikring i Borettslagenes sikringsfond. Det betyr at andres mislighold av felleskostnader vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseierne. Ta kontakt med meglerforetaket for nærmere info.

FORRETNINGSFØRER

OBF

FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for andelseierne. Borettslaget er frittstående. Borettslaget er klausulert for blinde og synshemmede. Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett. Når en ny leilighet legges ut

for salg skal styret markedsføre dette via sosiale medier og Blindeforbundets egne informasjonskanaler som Radio Z, Synspunkt eller andre informasjonskanaler for synshemmede.

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.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten.

GEBYR FORKJØPSRETT

8406

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer styregodkjennelse av nye eiere. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av sameiet som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

DYREHOLD

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

Lufting av hunder skal skje i luftegården. Grøntanlegg skal ikke benyttes som luftegård for hunder. Hunder skal holdes i bånd i borettslagets område.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Utdrag fra vedtektene særlig verdt å bemerke seg:

-Dersom ikke annet følger av dette avsnittet kan kun synshemmede som er godkjent av Borettslagets styre opptas som andelseiere. Ikkesynshemmede 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.

Leilighetene skal i henhold til vedtektenes § 2.1 selges til blinde/svaksynte eller Norges Blindeforbund. Leilighetene annonseres på finn.no, til borettslagets andelseiere og på Oslo kommunes, Helse- og velferdsetatens internettsider. Det skal ikke tas imot bud fra andre enn

blinde/svaksynte eller Norges Blindeforbund før det er gått et halvt år. Dersom det etter dette halve året ikke foreligger bud fra synshemmede søkere eller Norges Blindeforbund, kan styret godkjenne at den aktuelle leiligheten selges innenfor de rammer Oslo kommune godkjenner (jf. Brev av 13.06.05 fra Oslo kommune). Styret skal under alle omstendigheter godkjenne ny andelseier, og klausuleringen følger leiligheten ved neste salg.

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 utskifting 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 utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller

ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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.

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 andelseiers 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.

Utdrag fra husordensregler særlig verdt å bemerke seg:

Det er ikke tillatt å sette opp private radio/tv-antenner hverken på tak eller balkong.

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

Risting og lufting av tøy og sengeklær skal kun foregå på anvist plass.

Den enkelte leilighetseier er ansvarlig for installasjon av forskriftsmessig røykvarsler, og innvendig vedlikehold av disse.

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkongen. Dog tillates gass og elektrisk grill. På plenen kan det benyttes kullgrill. Dersom det skjer må det skje i stor avstand fra blokken slik at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Balkongvegger og rekkverk må kun males i godkjent farge. Flaggstenger ol kan bare settes opp etter tillatelse fra styret.

Sykler, kjelker, ski, barnevogn ol. må ikke settes i trappeoppgangene eller korridorene, men i fellesrom i kjelleren eller i egen bod.

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

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

Bankestativ må ikke brukes søndager.

Bygningens ventilasjonsanlegg må ikke forstyrres ved at utsugingsventilene tettes igjen, at kjøkkenventilator kobles direkte til ventiler eller kanaler, eller på noen annen måte. Slike forstyrrelser kan gi matlukt i nabo-leiligheten eller forstyrre ventilasjonen der.

Alt som er lagret i fellesrom inkl. sykler skal merkes med navn og leilighetsnr. Gjenstander som ikke er merket har styret rett til å gi til loppemarked eller kaste.

Vaskeriet brukes etter anvisning.

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER

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

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

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

Det avholdes dugnader i borettslaget hver vår og høst. Styret og borettslaget har mye fellesareal og det er ønskelig at dette holdes i orden. Det bestilles container til restavfall samt maling m.m. i den forbindelse.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Selger har godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Megler har ikke befart boder og fellesarealet.

Leiligheten vil ikke bli vasket etter visning.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

DØDSBO

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges fra et dødsbo, og at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førsthåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Dog tidligst etter at forkjøpsretten for de øvrige andelseierne er avklart.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

05.02.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo øst Eiendomsmegling AS
Hagegata 25 D, 0653 OSLO. TLF. 400 09 400

MEGLER

Kari Skottun, Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner
Epost: kari@notar.no
Mobil: 911 62 767

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.60% av kjøpesum	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 19 000,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 7 290,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 21 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 4 200,- (inkl. mva.)
Factoring/Utleddsgebyr	kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Selgers egenerklæring
Plantegning
Tilstandsrapport
Boliginfo forretningsfører Usbl
Vedtekter
Husordensregler
Årsmøtedokumenter
Originale tegninger

Ferdigattest

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.



Velkommen til Sporveisgata 8A presentert av Kari Skottun i Notar. Bilde er ment som illustrasjon og er digitalt stylet. Foto Marikafoto: Marika Mørkestøl



Et spennende oppussingsobjekt. Her kan du sette ditt eget preg og skape din drømmebolig.



Bildet er digitalt stylet og ment som illustrasjon.



God plass til innredning med Spisegruppe, sofa og ønsket møblering.



Separat kjøkken







Innglasset balong - digitalt stylet ment for illustrasjon.



Utsikt



Dagfoto 02.JPG



Soverom



Soverom oppbevaring i garderobeskap





Wc rom



Baderom



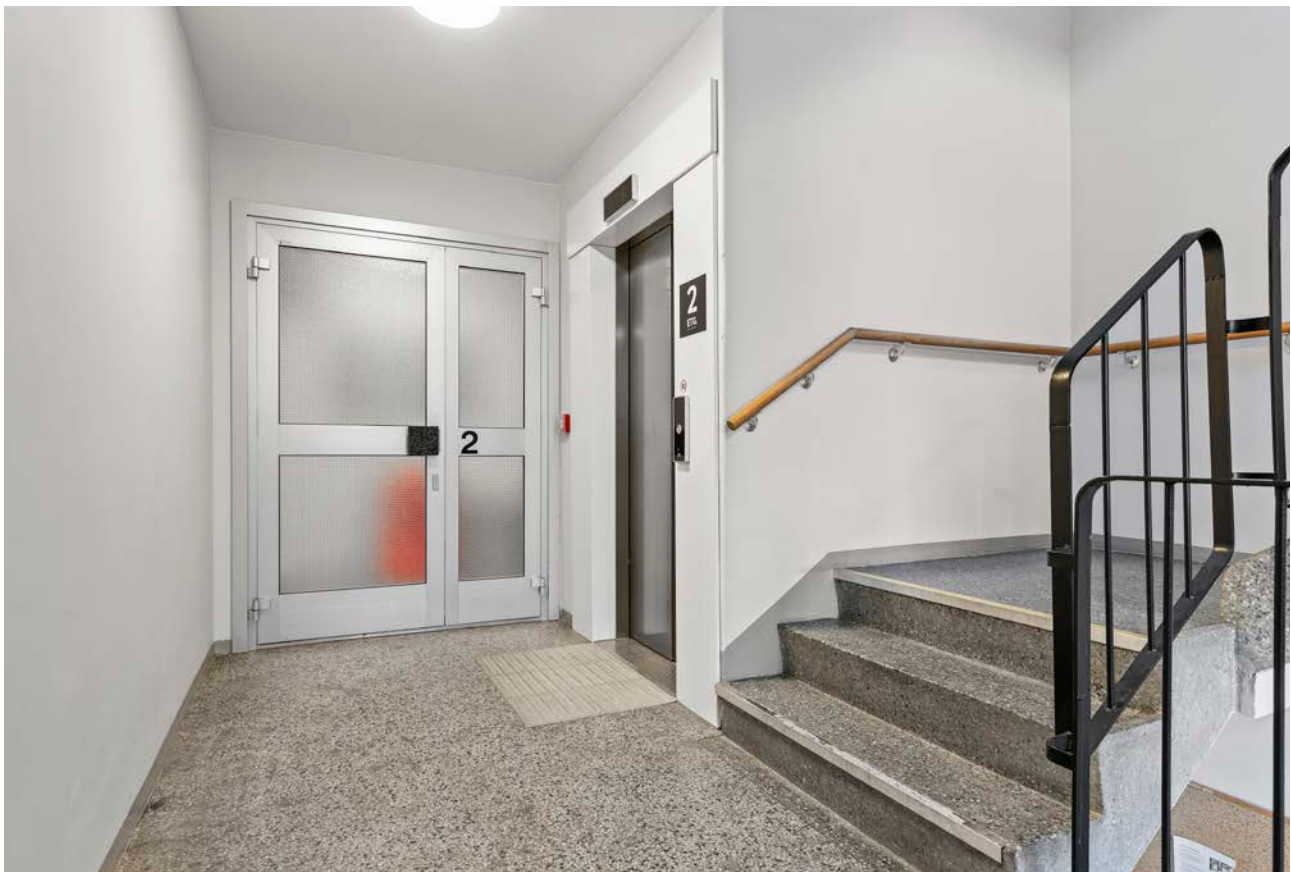


Gang

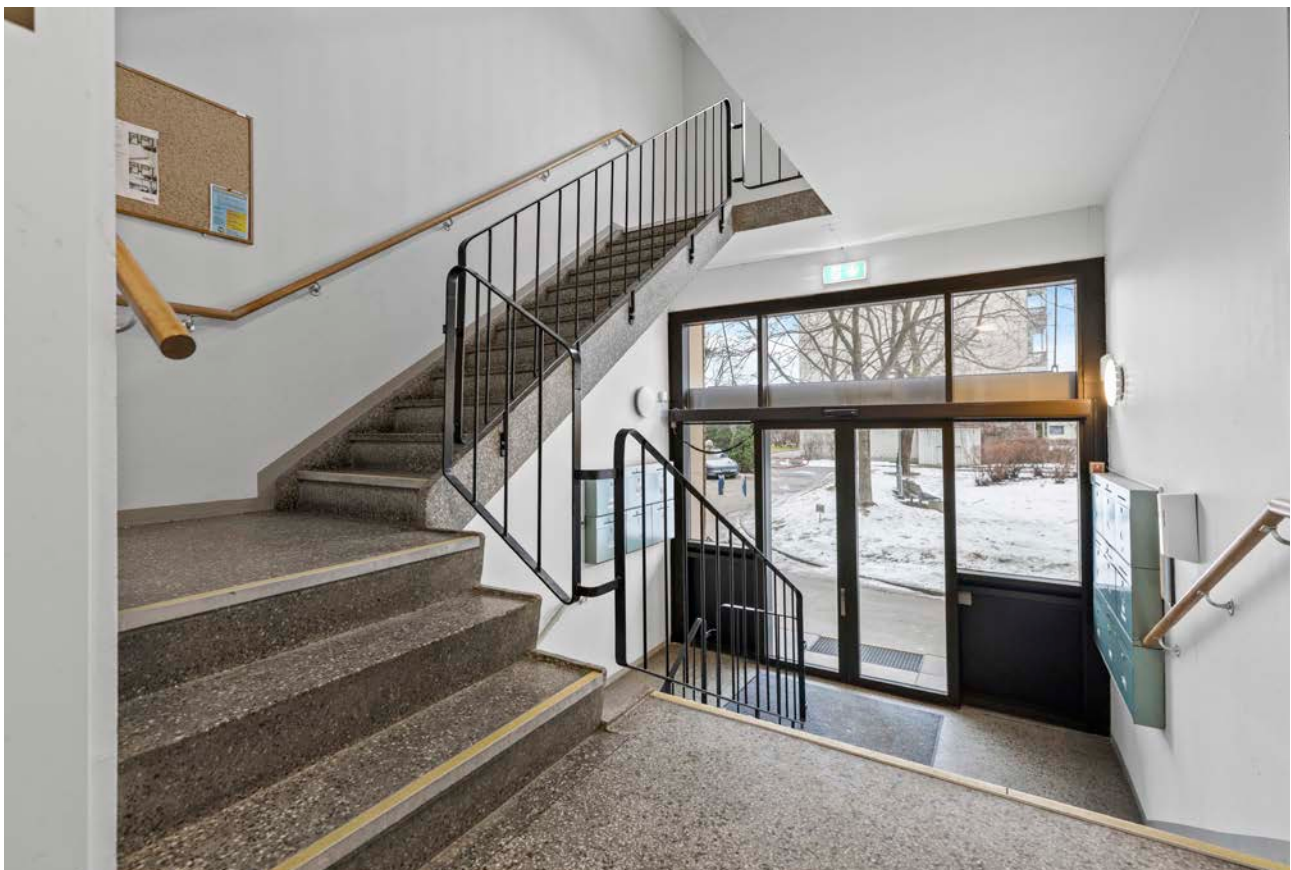


Innvendig bod





Trappeoppgang



Inngangsparti Sporveisgata 8A





Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

SPORVEISGATA 8A

Selgers egenerklæring
Plantegning
Tilstandsrapport
Boliginfo forretningsfører Usbl
Vedtekter
Husordensregler
Årsmøtedokumenter
Originale tegninger
Ferdigattest

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Gamle Oslo	
Oppdragsnr.	
18-0002/26	
Selger 1 navn	
Adv. Jostein Grosås iht. bobestyrerattest	
Gateadresse	
Sporveisgata 8A	
Poststed	Postnr
OSLO	0354
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Valborg Pedersen
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Valborg Pedersen
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 18-0002/26

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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 næringseiendom, 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jostein Grosås	a9f90aed58f6980669292 e07cc89326074897113	28.01.2026 07:59:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18-0002/26

- 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>

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Sporveisgata 8 A, 0354 OSLO



OSLO kommune



gnr. 214, bnr. 339



Andelsnummer 210

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 31.01.2026

Rapportdato: 02.02.2026

Oppdragsnr.: 13722-3259

Referansenummer: GR3053

Foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Takstingeniør: Erik Øyum



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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontakinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum
Uavhengig Takstingeniør
erik@taksthuset.no
900 88 685



Medlem av
NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

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

Leiligheten har etterslep på vedlikehold og oppgraderinger må påregnes. Se enkeltpunkter for nærmere spesifisering. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong.

Flatt tak teknet med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran).

2- og 3- lags isolerglass i pvc- rammer. Vinduene er sidehengslede med vippefunksjon. Fastkarmsvindu i stuen.

Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør fra 2016 med glassfelt.

Innglasset balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Gulv i betong. Gulvarealet på balkongen er på ca. 7,3 m². Balkongen er omtrent nordvestvendt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Sveiset belegg på gulvet. Veggflater: Gammel tapet og malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Bruksslitasje. ☐ Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Eldre glatte innerdører med terskler.☐

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Stråleovn på badet. På befaringen er det varme i alle ovnene. Eldre ovner.☐

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Eldre bad med badekar og dusjgarnityr, servant med to- greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin (ikke koblet til på befaringen)☐. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Ukjent eksakt alder på badet, men eldre bad.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Avtrekksventil med mekanisk avtrekk på badet. Spalte over baderomsdøren for overstrømming av luft.

Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at bak dusjen, inne på toalettet, er en flislagt vegg og hulltakeren som benyttes til hulltaking ikke evner å bore gjennom flis. Badet er gammelt. Det er mulig å ta hull andre steder, for eksempel fra entréen, men dette er

vurdert som helt uten nytteverdi.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate i kombinasjon med rustfritt benkebeslag med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr (ikke komfyr på befaringen). Nisje til kjøleskap. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Ukjent eksakt alder på innredningen, men eldre innredning.

Avtrekksventil tilkoblet ekstern vifte plassert over nisjen til komfyren. Det er ikke ventilator på kjøkkenet.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulvet og på veggflater. Malt himling. Gulvstående toalett og servant med to- greps blandebatteri. Mekanisk avtrekk fra rommet. Over strømming over døren for tilluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet. Rørene har tettemuffer. Det er brannslange i benkeskapet. Toalett: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Det er kursoversikt i skapet. Bad og wc: Forkrommede rør trukket langs veggen til koblingspunkter.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør i støpejern er delvis tilgjengelig i benkeskap.

Mekanisk avtrekk. Ekstern avtrekksvifte trekker luft fra avtrekksventiler på bad, toalett og kjøkken. Spalteventil i vinduet i stuen. Soverom og kjøkken har ikke friskluftsventiler utover åpning av vinduer.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Sikringsskap i oppgangen med skrusikringer og én automatsikring. Forskriftsmessig brukerveiledning kursoversikt. 7 kurser. Hovedsikring på 25 A.

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

[Gå til side](#)

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i forhold i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

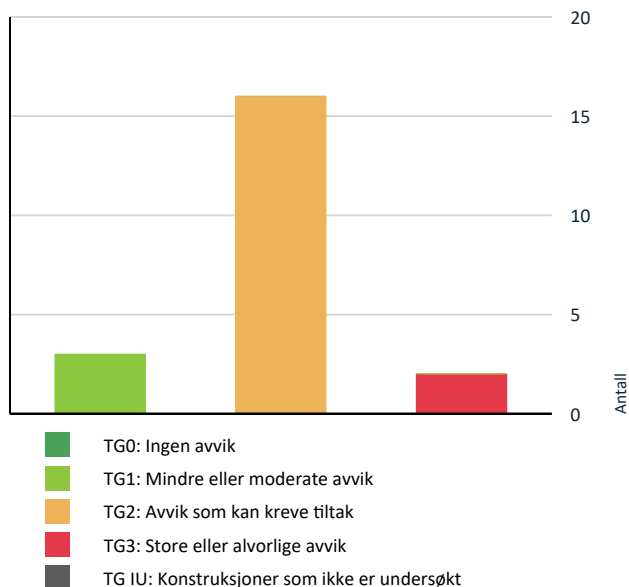
Boligbygg med flere boenheter

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

Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

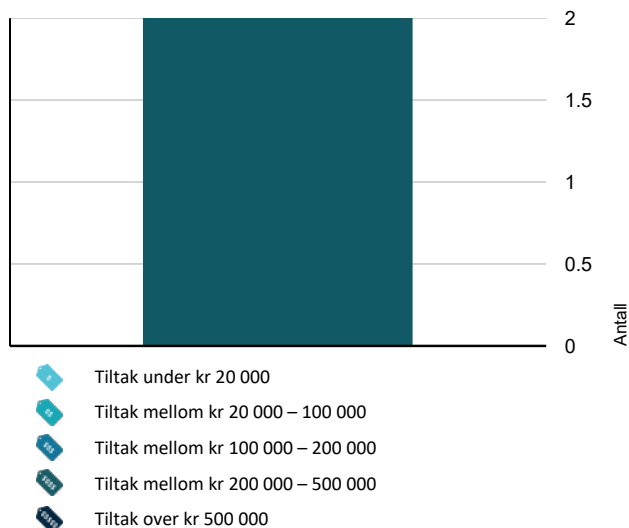
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Spesialrom > 2. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Helse, miljø og sikkerhet



Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.



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



Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1972

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Leiligheten har en standard med belegg på gulvet, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Leiligheten har etterslep på vedlikehold og oppgraderinger må påregnes. Se enkeltpunkter for nærmere spesifikasjon.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

2- og 3- lags isolerglass i pvc- rammer. Vinduene er sidehengslede med vippefunksjon. Fastkarmsvindu i stuen.

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er følbare trekk fra et par av vinduene. Dette kan tyde på dårlig vindtetting og/eller isolering rundt karmen. Det kan også skyldes mangelfull tetting mellom vindusblad og vinduskarm (tettelister) eller en kombinasjon.

Sålebensbeslag på utsiden av vinduene har behov for rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fjerne innvendig listverk for sjekk av isolering mellom karm og lysåpning. Ved eventuelle mangler må disse avdekkes og utbedres. Ta kontakt med faglært snekker/tømrer eller spesialisert vindusmontør.

TG 1 Dører

Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.

Det er fjernet en gammel ekstralås i døren. Det er satt blindlukk på åpningene, men det er en åpen slisse i selve dørbladet. Se bilde. Dette er ikke vurdert som et avvik, men ment som opplysning.



Åpen slisse etter ekstralås.

TG 2 Dører - 2

Balkongdør fra 2016 med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Det er følbare trekk fra balkongdøren. Dette kan tyde på dårlig vindtetting og/eller isolering rundt karmen. Det kan også skyldes mangelfull tetting mellom dørblad og karm (tettelister) eller en kombinasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Fjerne innvendig listverk for sjekk av isolering mellom karm og lysåpning. Ved eventuelle mangler må disse avdekkes og utbedres. Ta kontakt med faglært snekker/tømrer.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Gulv i betong. Høyde på rekkverk er ca. 117 cm. Gulvarealet på balkongen er på ca. 7,3 m².

Balkongen er omtrent nordvestvendt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke noen avrenning fra balkongen. Så lenge glassene er lukket så vil eventuelt nedbør holdes ute, men hvis glassene er åpne så vil det komme vann inn. Eventuelt vann må fordampe eller tørkes opp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved nedbør. Det anbefales å lukke glassene som hovedregel. Det å etablere avrenning betyr i praksis at du må enten bore eller dekke og kobles på rør. Dette er ikke noe den enkelte kan gjøre og vil være et borettslagsansvar. Det kan også være at problemet ikke er spesielt stort og at dagens løsning faktisk fungerer ok. Dette må eventuelt erfares over tid og er ikke mulig å konkludere på en kort befaring.

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 3 Overflater

Gulv: Sveiset belegg på gulvet. Veggflater: Gammel tapet og malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Bruksslitasje. ☹

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Tapeten på vegg i stuen er i ferd med å løsne helt. Det er riss og sprekker i plateskjøter og i overgangen mellom vegg og himling flere steder. Generell bruksslitasje. Tre fliser falt av på kjøkkenet og flere fliser er løse.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det er vurdert at leiligheten har et oppussingsbehov.

Det skal settes prisestimat på alle forhold som får tilstandsgrad 3. Dette er kun et estimat og prisen kan variere stort alt etter hvordan man ønsker å gjøre det og hva slags standard man ønsker.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Løse fliser på kjøkkenet.



Løs tapet i stuen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Målinger i gang: 10 mm. over 2 meter og ca. 20 mm. gjennom hele rommet. Stue: 2 mm. over 2 meter og ca. 15 mm. gjennom hele rommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

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.

TG 2 Innvendige dører

Eldre glatte innerdører med terskler. ☹

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Baderomsdøren subber svakt i karm. Dørene fungerer. ☹

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eventuelt utbedring kan bestå av puss og maling, alternativt bytting av dører. Kjøpere må selv vurdere hvilke behov de måtte ha. ☹

Oppvarming

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Stråleovn på badet. På befaringen er det varme i alle ovnene. Eldre ovner. ☹

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Eldre bad med badekar og dusjgarnityr, servant med to- greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin (ikke koblet til på befaringen).
☒ Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Ukjent eksakt alder på badet, men eldre bad.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. (Manglende dokumentasjon kan slå negativt ut).

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser halvveis opp på veggene. Mønstret tapet på resten. Malt glatt himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre flater med misfarging i himling og deler av vegg, avflasset maling/puss. ☒

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring bør vurderes opp mot rehabilitering av hele rommet.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Stråleovn montert på veggen over døren. Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 20 mm. Høyde på terskel er ca. 90 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre flater. Generell bruksslitasje som misfarging enkelte oppsprukne fuger etc.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av påviste avvik bør vurderes opp mot rehabilitering av hele rommet.

2. ETASJE > BAD

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre sluk i støpejern. Det er ikke synlig membranløsning i sluket.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ukjent fuktsikring på badet. Det kan ikke konstateres membran ned i sluk (som er et sted man ofte kan se membran) og det er heller ikke noen god og sikker informasjon på alder. Det er installert badekar, dette bør beholdes for god kontroll av dusjvann.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

I praksis så vil utbedring av dette avviket medføre full rehabilitering av hele badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant med ett greps blandebatteri. Badekar med dusjbatteri. Opplegg for vaskemaskin (det er ikke montert vaskemaskin på befaringen).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre innredning med generell bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring og/eller bytte av innredning bør sees opp mot rehabilitering av hele badet.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Avtrekkshvilt med mekanisk avtrekk på badet. Spalte over baderomsdøren for overstrømming av luft.

Tilstandsrapport



Test av avtrekk.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at bak dusjen, inne på toalettet, er en flislagt vegg og hulltakeren som benyttes til hulltaking ikke evner å bore gjennom flis. Badet er gammelt. Det er mulig å ta hull andre steder, for eksempel fra entréen, men dette er vurdert som helt uten nytteverdi.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnet forventet gjenværende brukstid og fuktutsatt konstruksjon utløser dette punktet TG 2.

Dette punktet har sammenheng med andre bygningsdeler for badet, spesielt nevnes membran/tettesjikt. Vi ønsker å belyse at det kan bli konsekvens/skade på tilliggende konstruksjoner når badet er gammelt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet er gammelt og nærmer seg rehabilitering.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate i kombinasjon med rustfritt benkebeslag med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr (ikke komfyr på befaringen). Nisje til kjøleskap. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Ukjent eksakt alder på innredningen, men eldre innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Generell bruksslitasje. Eldre innredning. Se eksempelbilder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innredningen nærmer seg bytte. ☒



Bruksslitasje.



Oversiktsbilde.

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Avtrekksventil tilkoblet ekstern vifte plassert over nisjen til komfyr. Det er ikke ventilator på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Man kan eventuelt montere en kullfiltervifte. Denne rensen luften som trekkes ut av rommet gjennom den eksisterende ventilen. Det kan være at borettslaget har egne regler for fysisk tilkobling av ventilator til avtrekksanlegget og at det må monteres en spesiell type ventilator for at dette skal tillates. Kontakt styret for nærmere informasjon.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOAETTROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulvet og på veggflater. Malt himling. Gulvstående toalett og servant med to- greps blandebatteri. Mekanisk avtrekk fra rommet. Over strømming over døren for tilluft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell bruksslitasje. Det observeres noen sprekker/ris i flisfuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Rommet fungerer. Påvist avvik er vurdert å være estetiske. Kjøpere må selv vurdere behov for oppgradering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet. Rørene har tettemuffer. Det er brannslange i benkeskapet. Toalett: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Det er kursoversikt i skapet. Bad og wc: Forkrommede rør trukket langs veggen til koblingspunkter.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Ukjent historikk på anlegget. Det er ingen synlige lekkasjer på beforingen på de delene av anlegget som er tilgjengelige og synlige. Skjulte deler av anlegget vurderes ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det er ingen synlige lekkasjer fra røranlegget, men med alder øker muligheten for plutselige brudd med påfølgende vannskader.

! TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør i støpejern er delvis tilgjengelig i benkeskap. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader.

! TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Ekstern avtrekksvifte trekker luft fra avtrekksventiler på bad, toalett og kjøkken. Spalteventil i vinduet i stuen. Soverom og kjøkken har ikke friskluftsventiler utover åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Soverom og kjøkken har ikke friskluftsventiler utover åpning av vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det burde vært flere ventiler i vegger for bedre tilførsel av friskluft. Man kan benytte vinduer som kilde til friskluft selv om det skal vurderes som avvik i denne sammenheng. Oppgradering av ventileringen krever inngrep i yttervegg. Det er ikke den enkelte beboer som skal gjøre oppgraderinger og vil være et borettslagsansvar.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

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 bygningsarkitekt har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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 i oppgangen med skrusikringer og én automatsikring. Forskriftsmessig brukerveiledning kursoversikt. 7 kurser. Hovedsikring på 25 A.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Eldre bygg og leilighet. Det finnes ikke noen oversikt på utførte arbeider.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompentanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i forhold i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht byggeteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Det mangler røykvarsler i leiligheten. Det er to brannslukkingsapparat og en brannslange i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.

Brannslukkingsapparatene er 10 til 11 år gamle, service eller bytte anbefales. Brannvarsler må monteres.

En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på deler av anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405). Kontakt registrert elektroinstallatør. I ytterste konsekvens kan feil på elektrisk anlegg medføre brannfare.

Radon er en luktløs gass som i store konsentrasjoner kan ha negativ helsemessig påvirkning. Radonmåling vil avdekke om det er behov for tiltak. Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

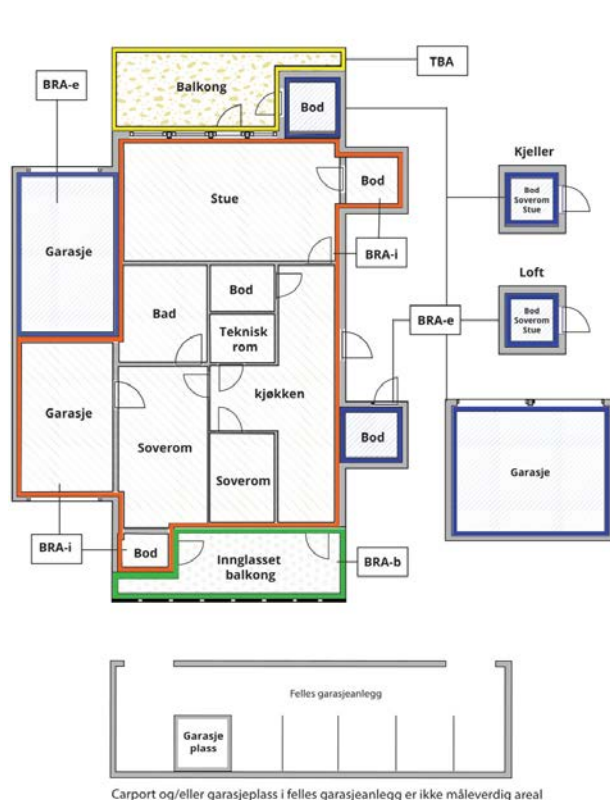
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	64		8	72	
Kjeller		2		2	
SUM	64	2	8		
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad, entré, kjøkken, soverom, stue, toalettrom, bod		Innglasset balkong
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. - cm. i stuen.

Innglasset balkong er medtatt i bruksarealet som BRA-b. Vegg mellom balkong og leilighet skal medtas i arealet som BRA-b. Gulvarealet på balkongen er ca. 7,3 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 1,6 m². Målbart areal er avrundet til 2 m². Boden er merket med 210.

Bod er påvist av styreleder. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.1.2026	Erik Øyum med nøkkel	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	339		0	2940.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Sporveisgata 8 A

Hjemmelshaver

Oslo Kommune, bortfester
Borettslaget Sporveisgaten 8, fester

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H 0204/BORETTSLAGET SPORVEISGATEN 8	953218941	H 0204	USBL	Pedersen Valborg (død)

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
210	100	4 500	27 731 31.12.2024	80 547 31.12.2024

Kommentar

Opplysninger om fellesgjeld/-formue er hentet fra forr. fører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Majorstuen/Homannsbyen. Kort vei til forretninger, spisesteder og servicetilbud. Gangavstand til Frognerparken, Bogstadveien, Bislet og Stensparken. Godt utbygget kollektivtilbud med trikk og buss. Nærmeste matbutikk er Rema 1000 Sporveisgaten.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til bolig/forretning. Reguleringsplan 3970.

Forsikring

Selskap

Gjensidige forsikring

Avtalenr

82870010

Type**Forsikringssum****Årlig premie****Kommentar**

Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.02.2026	Dødsbo. Selger har ikke kjennskap til boligen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	02.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Selger er et dødsbo og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøtteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

PERSONVERN

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 (boret). Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse. Det er forbudt med parkering i gårdsrom.

§ 1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

§ 1.3 Diskriminering

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

§ 2 Andeler, andelseiere og eierskifte

§ 2.1 Andeler

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

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

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

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

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

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene.

§ 2.2 Eierskifte

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

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

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

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

§ 2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

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

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

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

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

Laget setter som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettsshaveren 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 forkjøpsrettsshaveren 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 husstandsfellesskapsloven § 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 utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karner, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

§ 4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

§ 4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekleddning, 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. Søknaad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§ 4.5 Individuell utskifting av inngangs- og balkongdører og vinduer

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

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

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

§ 4.6 Universell utforming

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

§ 5 Felleskostnader § 5.1 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 finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

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

§ 5.2 Panterett

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

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 avgjøre 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 nabo-leilighetene.

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-antennner 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 TØRKNING, 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, barnevogn 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 BARNES 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 uforsikthet av ham selv eller den/de han har gitt adgang til eiendommen.

7. VENTILASJONSANLEGG

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

8. LAGRING I FELLESROM

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

9. SØPPELSJAKTER

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

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

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

10. VASKERIET

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

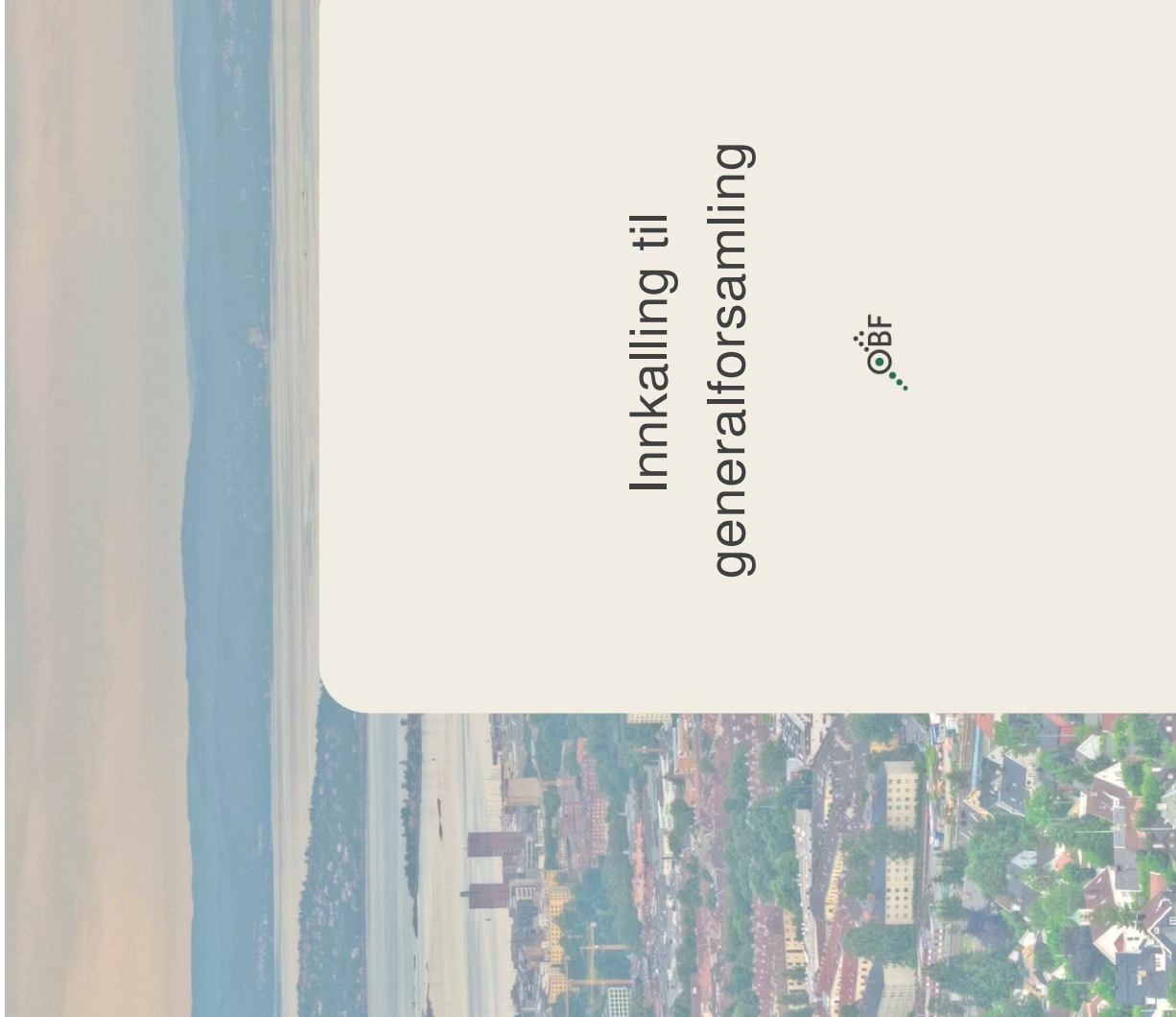
Etter bruk rengjøres maskinens såpekopper og maskinen forøvrig, samt lofilteret i tørketrommel.
Lås døren etter deg!

Vasketider

Vanlige hverdager (mandag – fredag) kan vaskeriet benyttes fra kl. 07.00 til kl. 23.00.

Lørdager og andre dager før helligdager fra kl. 07.00 – 21.00.

Søndager og andre helligdager er det ikke tillatt å benytte vaskeriet.



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: lfm@oslo-bbf.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 Kantine 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 kantine 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
Innkalling	1
Møterett til generalforsamlingen	1
Fulmakt	1
Sakspapirer til generalforsamlingen 2025	2
Sak 1 Åpning ved leder Stian Snoen	5
Sak 2 konstituering av møtet	5
Sak 2a godkjenning av innkalling til møtet	5
Vedtak i sak 2a godkjenning av innkalling	5
Sak 2b Navneopprop	5
Vedtak i sak 2b navneopprop	5
Sak 2c Dirigent	6
Vedtak i sak 2c dirigent	6
Sak 2d referent	6
Vedtak i sak 2d referent	6
Sak 2e opptelling av stemmer	6
Vedtak i sak 2e opptelling av stemmer	6
Sak 2f protokollunderskrivere	6
Vedtak i sak 2f protokollunderskrivere	6
Sak 3 årsmelding for 2024	6
Styrets innstilling	6
Vedtak i sak 3 årsmelding for 2024	6
Sak 4 regnskap og revisjonsberetning for 2024	7
Sak 4a regnskap og revisjonsberetning for 2024	7
Styrets innstilling	7
Vedtak i sak 4a regnskap for 2024	7
Sak 4b revisjonsberetning for 2024	7
Styrets innstilling	7
Vedtak i sak 4b revisjonsberetning for 2024	7
Sak 5 budsjett for 2025	7
Sak 5a økning av felleskostnader	7
Styrets innstilling	8
Vedtak i sak 5a økning av felleskostnader	8
Sak 5b styrehonorar	8
Styrets innstilling	8
Vedtak i sak 5b styrehonorar	8
Styrets innstilling for sak 5 budsjett for 2025	8
Vedtak i sak 5 budsjett	8

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

Sak 8 valg.....	17
Innledning.....	17
Sak 8a valg av styreleder for 2 år.....	17
Bakgrunn.....	17
Valgkomiteens innstilling til styreleder.....	17
Vedtak om ny styreleder.....	17
Sak 8b valg av styremedlem.....	18
Bakgrunn.....	18
Valgkomiteens innstilling.....	18
Vedtak i sak om styremedlem.....	18
Sak 8c valg av 1. varamedlem.....	18
Bakgrunn.....	18
Valgkomiteens innstilling.....	18
Vedtak av 1. varamedlem.....	18
Sak 8d valg av 2. varamedlem.....	18
Bakgrunn.....	18
Valgkomiteens innstilling.....	18
Vedtak om 2. varamedlem.....	18
Sak 8e valgkomite.....	19
Bakgrunn.....	19
Valgkomiteens innstilling til valgkomite.....	19
Vedtak om valgkomite.....	19
Sak 8f valg av revisor.....	19
Bakgrunn.....	19
Innstilling fra valgkomiteen.....	19
Vedtak om valg av revisor.....	19
Sak 9 avslutning.....	19
Vedlegg til saksapirene.....	19
Vedlegg 1 årsmelding for 2024.....	19
Årsmelding 2024 for Borettslaget Sporveisgaten 8.....	20
Tilitsvalgte.....	20
Helse, miljø og sikkerhet.....	20
Forretnings- og regnskapsførsel.....	20
Generelle opplysninger om Borettslaget Sporveisgaten 8.....	21
Generalforsamling 2024.....	21
Opptfølging 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
Bramsikringsutstyr.....	23
HMS - internerkontroll.....	24
Forsikring.....	24
Overdragelser i 2024.....	24
Rehabilitering og større vedlikehold.....	24
Syrets arbeid i 2024.....	25
Dødsfall i 2024.....	25

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

Sak 1 Åpning ved leder Stian Snoen

Leder Stian Snoen vil åpne generalforsamlingen 2025.

Sak 2 konstituering av møtet

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

Sak 2a godkjenning av innkalling til møtet

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

Vedtak i sak 2a godkjenning av innkalling

Sak 2b Navneopprop

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

Vedtak i sak 2b navneopprop

Sak 2c Dirigent

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

Vedtak i sak 2c dirigent

Sak 2d referent

Styret innstiller Simen Bondevik som referent for generalforsamlingen 2025.

Vedtak i sak 2d referent

Sak 2e opptelling av stemmer

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

Vedtak i sak 2e opptelling av stemmer

Sak 2f protokollunderskrivere

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

Vedtak i sak 2f protokollunderskrivere

Sak 3 årsmelding for 2024

Årsmeldingen følger som vedlegg 1 til saksapirene. På generalforsamlingen vil årsmeldingen bli gjennomgått ved opplasing 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 saksapirene 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 saksapirene 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 saksapirene foreligger det en forenklet fremstilling av budsjettet for 2025. både styreleder og forvalter vil svare utfyllende på spørsmål fra generalforsamlingen om budsjettet for 2025.

Sak 5a økning av felleskostnader

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

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

Styrets innstilling

Vedtak i sak 5a økning av felleskostnader

Sak 5b styrehonorar

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

Styrets innstilling

Bli enig på styremøte 22.april om dette

Vedtak i sak 5b styrehonorar

Styrets innstilling for sak 5 budsjett for 2025

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

Vedtak i sak 5 budsjett

Sak 6 innsendte saker fra andelseiere

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

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

Bakgrunn for saken

Borettslaget Sporveisgaten 8 er et borettslag med forkjøpsrett for blinde og svaksynte. Bakgrunnen for dette ligger i at borettslaget og Norges 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 basert 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 utisiktede 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 vedtektenes endres fra «leilighetene skal i henhold til vedtektenes §2.1 selges til blinde/svaksynte eller Norges Blindeforbund. Leilighetene annonseres på Finn.no, til borettslagets andelseiere og på Oslo kommunes helse og velferdsetatens internettsider. Det skal ikke tas imot bud fra andre enn blinde/svaksynte eller Norges Blindeforbund før det er gått et halvt år. Dersom det etter dette halve året ikke foreligger bud fra synshemmede søkere eller Norges Blindeforbund kan styret godkjenne at den aktuelle leiligheten selges innenfor rammer Oslo kommune godkjenner jfr. brev av 13.06.2005 fra Oslo kommune. Styret skal under alle omstendigheter godkjenne ny andelseier og klausuleringen følger leiligheten ved neste salg.» de tre andelseierne foreslår at vedtektenes §2.2 endres fra halvt år til tre måneder. Forslaget til ny vedtekt §2.2 lyder da slik.

«leilighetene skal i henhold til vedtektenes §2.1 selges til blinde/svaksynte eller Norges Blindeforbund. Leilighetene annonseres på Finn.no og til borettslagets andelseiere. Det skal ikke tas imot bud fra andre enn blinde/svaksynte eller Norges Blindeforbund før det har gått tre måneder. Dersom det etter tre måneder ikke foreligger bud fra synshemmede eller Norges Blindeforbund kan styret godkjenne at den aktuelle leiligheten selges til person som ikke er synshemmet. Styret skal under alle omstendigheter godkjenne ny andelseier og klausuleringen følger leiligheten ved neste salg.

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

Hvis generalforsamlingen bestemmer at vedtektenes skal endres, må dette bli juridisk vurdert før man endrer vedtektenes 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.

Forslagsstillerers innstilling

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

Styrets innstilling

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

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

Vedtak i sak 6b kameraovervåkning

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

Forslagsstillerers 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. Forslagsstiller 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 Elvebak

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

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 varamedlemene 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 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 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 Burettslagslova §7-11-3.

Vedtak i sak 6f

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

Forslagsstillers innstilling

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

Klausuldebatten er svært opprivende og påvirker det psykososiale miljøet i borettslaget. Klausulen gjør det enklere for synshemmede å kunne kjøpe seg et hjem, dette var og er helt avgjørende for både meg og flere, det er derfor viktig for oss at klausulen står. De som har kjøpt her som nå ønsker å selge for markedspris har nok trolig også kjøpt her under markedspris. Det bør da heller ikke forventes å kunne selge til markedspris når en heller ikke har kjøpt til markedspris. Plasseringen til Sporveisgata 8 ligger nære Norges Blindforbund og er en god og trygg plass for oss synshemmede å bo. Dette ønsker vi ikke å bli frattatt 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 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 salg 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, pantautomater 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, leverandører 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 vottre over følgende forslag fra styret.

- borettslaget skal ha kollektiv avtale for Kabel-TV og internett
- 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. Sjørøs er på valg, hun velges for en periode av to år frem til generalforsamlingen i 2027.

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen foreslår Rita K. Sjørøs 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

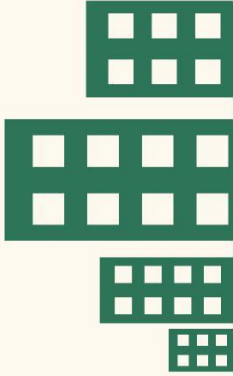
Sak 9 avslutning

Valgt styreleder hever generalforsamlingen når den er ferdig.

Vedlegg til saksapipirene

Vedlegg 1 årsmelding for 2024

ÅRSMELDING 2024



Kopiert inn under finner 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 årberetningen 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 monter 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 vaktmester tjenester (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 taktrapport. Etter å ha lest taktrapporten 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 røykvarslar 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 røykvarslar og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten. Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

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

I januar 2024 hadde borettslaget brannvernrunde sammen med Norsk brannvern. Etter denne runden kom det frem at det vil kunne komme fremtidige krav om brannvarslingsanlegg. Styret innhentet tilbud fra Norsk brannvern på trådløst system som oppfyller kravene. Dette koster 2 til 3 ganger mindre enn hvis borettslaget må koble opp et kablet system. I november 2024 ble det satt opp trådløse røykdetektorer i alle fellesarealer, samt meldere ved inngangen som man kan trykke på for å varsle brann. I

starten av 2025 vil dette anlegget bli satt i drift. Dette vil 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, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Forsikring

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

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

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firma-post@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 sporneisgata8@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. Sjørø (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. Sjørø (vara)
 - Camilla Hansen (vara)

Dødsfall i 2024

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

Økonomi

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

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

Borettslaget hadde et overskudd på 83 210 i 2024, etter avdrag fellesgjeld på 219 091 samt noen andelseiere som har individuell nedbetaling av fellesgjeld på 18 633 førte dette til at borettslagets disponible midler ble svekket med 154 513 i 2024.

Bakgrunnen for at borettslagets disponible midler er svekket i 2024 skyldes vedtak på ordinær generalforsamling om installasjon av brannvarslingsanlegg samt vedtak på ekstraordinær generalforsamling om tiltak knyttet til issoleringer med en budsjettramme på 450 000, borettslagets styre anser økonomien som god. Grunnet prisstigning vil det ved gjennomgang av budsjettet bli foretatt forslag om å øke borettslagets felleskostnader med 4%. Styret arbeider også med å lage nye leiekontrakter for næringslokalene slik at vi kan få inn mer inntekt fra disse lokalene som er leid ut til en lav pris i forhold til tilsvarende lokaler i området.

Regnskapet er ført i henhold til regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift.

Styret mener at årsregnskapet gir et 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 grunnnet 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

brønse 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 visuelt 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 budjeterte 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 budjeterte 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.

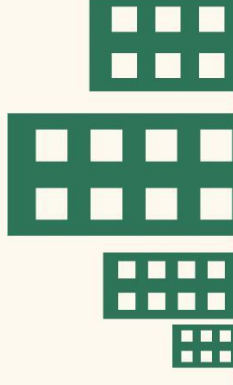
Nextgentel samarbeider med Riks-TV og det er mulig å få Kabel-TV fra dem. De har en rekke tilbud som starter fra 349 per måned.

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 klubbkalder.
- 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 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 opplysning til de som ønsker å benytte seg av tredemøllen. Det ble også diskutert plassering av tredemøllen på generalforsamlingen 2024, styret har grunnnet 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 rengjørt 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 utsatt 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 taktrapport. Etter å ha lest taktrapporten 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 røykvarsler og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

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

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

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Sporveisgaten 8, plikter å sørge for systematisk 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, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Forsikring

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

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

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post [firmapost@obf.no](mailto: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 protokollering 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 vidresender mail til hele styret, denne adressen er spørveisgata8@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. Kittlsen (styremedlem)
- Rita K. Sjøros (vara)
- Magnus Bostrøm (vara)
- Stian Snoen (leder)
- Jon H. Kittlsen (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 korrifattet 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 grunnnet rentekostnader på borettslagets fellesgjeld
- Et årsresultat på 83 210 som skal gå til dekning av fellesgjeld. Dette fører til at borettslagets disponible midler har blitt mindre i 2024.

Borettslaget hadde et overskudd på 83 210 i 2024, etter avdrag fellesgjeld på 219 091 samt noen andelseiere som har individuell nedbetaling av fellesgjeld på 18 633 førte dette til at borettslagets disponible midler ble svekket med 154 513 i 2024.

Bakgrunnen for at borettslagets disponible midler er svekket i 2024 skyldes vedtak på ordinær generalforsamling om installasjon av brannvarslingsanlegg samt vedtak på ekstraordinær generalforsamling om tiltak knyttet til issoleringer med en 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.

	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					
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
Forretningsutgifter og revisjon					
Lønn og honorar	3	181 584	169 425	174 795	190 500
Vedlikehold	4, 5	296 066	304 799	319 864	337 425
Eksterne tjenester	6	929 177	482 599	500 000	500 000
Kabel-tv og bredbånd	7	642 836	463 409	439 520	609 400
Forsikring		415 658	396 571	400 000	400 000
Kommunale avgifter		188 578	177 304	187 863	215 500
Festeavgifter		589 455	495 328	587 000	681 000
Brensel og strøm		39 315	33 202	33 202	40 000
Andre driftsutgifter		349 606	539 734	540 000	360 000
	8	67 894	89 279	116 500	80 000
Sum		3 700 169	3 151 649	3 298 744	3 413 825
Driftsresultat før individuell innbetaling					
Driftsresultat før individuell innbetaling		202 598	591 195	505 611	499 533
Nedskrivning av IN-innbetaling fra eier		18 633	18 258	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		221 231	609 453	505 611	499 533
Finansinntekt og kostnad					
Renteinntekter	9	83 444	49 355	4 000	25 000
Rentekostnad	10	237 772	230 554	244 887	229 995
Andre finansposter	11	-16 307	-15 433	0	0
Resultat av finansinntekt og kostnad		-138 020	-165 766	-240 887	-204 995
i rsresultat	12	83 210	443 686	264 724	294 538
Budsjettmessige poster					
Avdrag P'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



	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 foretningsfjor		410	3 300
Forskuddsbetaite kostnader	13	509 700	499 473
Andre fordringer		0	49
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		10 577	2 918
Innes ¹ ende p ² driftskonto		1 021 575	811 048
Innes ¹ ende p ³ sN vilka r	14	1 085 146	1 046 277
Sum omløpsmidler		2 645 278	2 427 227
SUM EIE NDELER		6 639 336	6 421 285

	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 l'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			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetaite felleskostnader		28 147	11 783
Leverandørgjeld		715 337	337 520
Skyldig off. myndigheter		20 342	18 193
p ¹ l'pnt l'nn, honorarer og feriepenger		10 133	10 871
p ² l'pne renter		1 256	19 787
p ³ l'pne 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 S porveisgaten 8

Sted: _____, dato: _____

S tian S noen Styreleder	J on Kittilsen Nestleder	S imen Bondevik Sekretn r
Magnus Bostnrm 4. styremedlem	Liv Kristin Saur 5. styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

I sregnskapet er sat opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapspraksis. Regnskapet er fyrt 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 m nedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til vanlig 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, d vrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reverseering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt motatt belopp på etableringsstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av reneendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt motatt belopp på etableringsstidspunktet.

Individuell nedbetaling av låne

Boligselskapet bruker gjeldsinnsning som regnskapsmessig behandling av individuell nedbetaling. Denne innsningen innebærer at det opereres med en uendret gjeldsforpliktelse i boligselskapets regnskap ved innfrielse av gjeld.

Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for låne under andelssaldo. Denne saldoen nedskrives i takt med de øvrige avdragene over lånets løpetid.

Note 1 - Inntekter felles kostnader

	Regnskap 2024			Budsjet 2024	Budsjet 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 Leieinntekt 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	Budsjet 2024	Budsjet 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	Budsjet 2024	Budsjet 2025
Revisjonshonorar	6 125	5 500	5 720	6 500
Forretningsfjrrerhonorar	125 976	124 116	129 075	135 000
Ammen regnskapsfjrrsel	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	Budsjet 2024	Budsjet 2025
Styrehonorar	130 000	130 000	130 000	145 000
Lønn og feriepenger	109 479	111 133	122 076	132 240
Arbeidsgeberavgift	36 587	37 666	37 788	40 185
Honorar ekstern styreleder	20 000	0	0	0
Andre godtgjrrelser	0	26 000	30 000	20 000
Sum	296 066	304 799	319 864	337 425

Laget har delidsansatt portner og rengjrrere.

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

Note 5 - Ansatte og OTP

Laget har delidsansatt portner og rengjrrere men er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjet 2024	Budsjet 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 E genandel forsikring	4 000	0	0	0
Sum	929 177	482 599	500 000	500 000

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjet 2024	Budsjet 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, bryker, 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 årsmøte	4 600	9 397	6 500	0
7770 Bank og kortgebyrer	4 647	7 613	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	8 139	9 096	0	0
7790 Andre driftskostnader	47 222	51 533	110 000	80 000
Sum	67 894	89 279	116 500	80 000

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	81 204	49 355	4 000	25 000
8059 Andre renteinntekter	2 240	0	0	0
Sum	83 444	49 355	4 000	25 000

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8142 Låne renter 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 rrets resultat		
Avdrag langsiktig lånen	83 210	443 686
Annen langsiktig gjeld	-219 091	-233 531
B. i rrets endring i disponible midler	-154 513	-18 258
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 - Innestå ende på sNvilke r

Av innestå ende på sNvilke r er kr 14 390 bundne skattektsmidler, kr. 20 647,88 bundne deponiumkonto av Nader Zeinalzadesh, kr. 41 290,23 bundne deponiumkonto av Norges Blindeforbund, kr. 17 693,61 bundne deponiumkonto J annecke 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
L³ nenummer:	12133090957
L³ netype:	Annuliert
Oppraksr:	2016
Rentesats:	5,75 %
Beregnet innfridd:	30.06.2036
Opprinnelig P nebelpp:	12 000 000
L³ nesaldo 01.01:	4 235 830
Avdrag i perioden:	238 913
L³ nesaldo 31.12:	3 996 917
Saldo 5 r frem i tid:	2 573 687
Andessaldo 01.01:	330 351
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andessaldo i perioden:	18 633
Andessaldo 31.12:	311 719
Sum pantegjeld for P n:	4 308 635

L³ n

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld P n 12133090957	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
	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 P 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 P n

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

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Sporveisgaten 8.

Dokumentet er signert elektronisk av:

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 år :	

Note 18 - Bygninger

Stiftelsesdato for borettslaget er 26.06.1970 og anskaffelseskostnaden var kr. 3 604 058. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr. note om vedlikehold.



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+02:00 Central European Time (Oslo) (2025-04-24 11:21:47)

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.

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



Alt dokumentasjon er
falskunderskrevet elektronisk

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

Verifisert av
SIGNICAT
26.04.2025

PROTOKOLL 2025



Protokoll fra Generalforsamling 2025 i borettslaget Sporveigata 8

Onsdag 14. mai 2025
Fra 17.00 til 21:15
Avholdes i Kantine til Norges Blindeforbund
Sporveigata 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>	1
Sakspapirer med protokollering av vedtak	2
<i>Sak 1 Åpning ved leder Stian Snoen</i>	6
<i>Sak 2 konstituering av møte</i>	6
<i>Sak 2a godkjenning av innkalling til møte</i>	6
Vedtak i sak 2a godkjenning av innkalling.....	6
Innkallingen ble enstemmig godkjent.....	6
<i>Sak 2b Navneopprop</i>	6
Vedtak i sak 2b navneopprop.....	6
Navneoppropet ble gjennomført og talte 36 andelselere fysisk tilstede + 7 andelselere med fullmakt = totalt 43 stemmer. Oslo boligforvaltning har oversikt over de oppmøtte andelselerne på generalforsamlingen.....	6
<i>Sak 2c Dirigent</i>	6
Vedtak i sak 2c dirigent.....	7
Bjørn Roger Trollnes ble enstemmig valgt som dirigent for generalforsamlingen.....	7
<i>Sak 2d referent</i>	7
Vedtak i sak 2d referent.....	7
Simen Bondevik ble enstemmig valgt som referent.....	7
<i>Sak 2e opptelling av stemmer</i>	7
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>	7
Vedtak i sak 2f protokollunderskrivere.....	7
<i>Sak 3 årsmelding for 2024</i>	7
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>	8
<i>Sak 4a regnskap og revisjonsberetning for 2024</i>	8
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>	8
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>	8
<i>Sak 5a økning av felleskostnader</i>	9
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>	9
Styrets innstilling.....	9
Vedtak i sak 5b styrehonorar.....	9
Styrehonoraret økes med 15.000 kroner, til 145.000 kroner. Vedtatt med overveldende flertall.....	9
Styrets innstilling for sak 5 budsjett for 2025.....	9
Vedtak i sak 5 budsjett.....	9
Budsjettet for 2025 ble enstemmig godkjent, med de vedtak som er gjort i sak 5a og 5b.....	9
<i>Sak 6 innsendte saker fra andelselere</i>	10
<i>Sak 6a endring av vedtektenes §2.2 fra 6 til 3 måneder, innsendt av Antonio Joachim, Jørgen Hirsch og Christian Elvebakk</i>	10
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 kameraovervåking av port mot Sporveisgata, innsendt av Antonio Joachim og Christian Elvebakk</i>	12
Bakgrunn for saken.....	12
Forslagsstillers innstilling.....	12
Styrets innstilling.....	12
Vedtak i sak 6b kameraovervåking.....	13
Forslaget om etablering av kameraovervåking fikk ikke 2/3-flertall, og har falt.....	13
Det ble gjennomført skriftlig votering. Stemmetall: for: 26, mot: 14, blankt: 2.....	13
<i>Sak 6c forslag om å etablere callinganlegg med video, innsendt av Antonio Joachim</i>	13
Forslagsstillers innstilling.....	13
Styrets innstilling.....	13
Vedtak i sak 6c callinganlegg.....	13
Forslaget om at styret skal fortsette å undersøke muligheten for etablering av callinganlegg med video ble enstemmig vedtatt.....	13
<i>Sak 6d forslag om å etablere flere parkeringsplasser i bakgården</i>	13
Forslagsstillers innstilling.....	13
Styrets innstilling.....	13
Vedtak i sak 6d parkeringsplasser.....	14
Forslaget om at styret skal gjennomføre en vurdering av om det er praktisk mulig å etablere flere gjesteplasser fikk ikke flertall og har dermed falt.....	14
Stemmetall: For: 18, Mot: 19, Blanke: 3.....	14
<i>Sak 6e forslag om å bygge flere boder i kjelleren, innsendt av Christian Elvebakk</i>	14
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>	14
Forslagsstillers innstilling.....	14
Styrets innstilling.....	15
Vedtak i sak 6f.....	15
Styrets forslag til ny ordlyd for §6.8 fikk ikke 2/3-flertall og har dermed falt.....	15
Det ble gjennomført skriftlig votering. Stemmetall: For: 14, Mot: 26, Blanke: 1.....	15
<i>Sak 6g forslag om å selge leiligheter 20% under markedspris, innsendt av Eirik Skåden</i>	15
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
Forslagsstillerens innstilling	16
Styrets innstilling	16
Vedtak i sak 7h informasjon til meglere	17
Følgende ble enstemmig vedtatt: Styret jobber med å forbedre informasjon til meglere 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
forslagsstillerens 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 NextGenTe 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 Sjøen 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. Sjøros 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 votering. Stemmetall: For Lars: 13. For Olav: 26. Blank: 1. Forkastet: 1.	21
<i>Sak 8e valgkomite</i>	21
Bakgrunn	21
Valgkomiteens innstilling til valgkomite	21
Vedtak om valgkomite	22
Lars Reinton, Camilla Hansen og Elinor Bergrud ble enstemmig valgt som medlemmer i valgkomiteen	22
<i>Sak 8f valg av revisor</i>	22
Bakgrunn	22
Innstilling fra valgkomiteen	22
Vedtak om valg av revisor	22
SLM revisjon ble enstemmig valgt.	22
<i>Sak 9 avslutning</i>	22
Vedlegg til sakspapirene	22
<i>Vedlegg 1 årsmelding for 2024</i>	22
<i>Årsmelding 2024 for Borettslaget Sporveisgaten 8</i>	22
Tilittsvalgte	23
Helse, miljø og sikkerhet	23
Forretnings- og regnskapsførsel	23
Generelle opplysninger om Borettslaget Sporveisgaten 8	23
Generalforsamling 2024	24
Oppløsing 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
<i>Vedlegg 2 regnskap for 2024</i>	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
<i>Vedlegg 3 revisjonsberetning for 2024</i>	30
<i>Vedlegg 4 budsjett for 2025</i>	31
Forenklet oversikt over budsjett 2025	31
oversikt over budsjeterte inntekter i 2025	31
oversikt over budsjeterte kostnader i 2025	31
<i>Vedlegg 5 ulike tilbud på Kabel-TV og internett</i>	31
Tilbud 1 fra Telenor	31

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

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

Forslagsstilleres 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.

- 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.

- reduert økonomisk risiko, lang ventetid kan føre til at selgere mister gunstige salgsvinduer og får lavere salgspris
- 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.
- 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. 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 vedtektenes endres fra «leilighetene skal i henhold til vedtektenes §2.1 selges til blinde/svaksynte eller Norges Blindeforbund. Leilighetene annonseres på Finn.no, til borettslagets andelseiere og på Oslo kommunes helse og velferdsetatens internettsider. Det skal ikke tas imot bud fra andre enn blinde/svaksynte eller Norges Blindeforbund før det er gått et halvt år. Dersom det etter dette halve året ikke foreligger bud fra synshemmede søkere eller Norges Blindeforbund kan styret godkjenne at den aktuelle leiligheten selges innenfor rammer Oslo kommune godkjenner jfr brev av 13.06.2005 fra Oslo kommune. Styret skal under alle omstendigheter godkjenne ny andelseier og klausuleringen følger leiligheten ved neste salg.» de tre andelseierne foreslår at vedtektenes §2.2 endres fra halvt år til tre måneder. Forslaget til ny vedtekt §2.2 lyder da slik.

«leilighetene skal i henhold til vedtektenes §2.1 selges til blinde/svaksynte eller Norges Blindeforbund. Leilighetene annonseres på Finn.no og til borettslagets andelseiere. Det skal ikke tas imot bud fra andre enn blinde/svaksynte eller Norges Blindeforbund før det har gått tre måneder. Dersom det etter tre måneder ikke foreligger bud fra synshemmede eller Norges Blindeforbund kan styret godkjenne at den aktuelle leiligheten selges til person som ikke er synshemmet. Styret skal under alle omstendigheter godkjenne ny andelseier og klausuleringen følger leiligheten ved neste salg.

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

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

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

Forslaget om å endre Klausul fra 6 til 3 måneder fikk ikke 2/3-flertall, og har dermed falt.

Det ble gjennomført skriftlig votering. Stemmetall: for: 22, mot: 21.

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

Bakgrunn for saken

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

Forslagsstillerers innstilling

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

Styrets innstilling

Innenfor datatilsynets bestemmelser vil borettslaget installere 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 Burrettslagslova §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

Forslagsstillerers 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

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

Forslagsstillerers innstilling

Styret har oversatt forslagsstillerers spørsmål fra engelsk til norsk. Forslagsstiller 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 varamedlemene 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 votteringer være hemmelige, når bare en kandidat er foreslått votteres det ikke.

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

Styrets innstilling

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

styret foreslår følgende ordlyd for §6.8 styremedlem

Borettslaget skal ha et styre bestående av tre til fem medlemmer, det kan velges inntil to varamedlemmer. 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 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 votteringer være hemmelige, når bare en kandidat er foreslått votteres det ikke.

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

Vedtak i sak 6f

Styrets forslag til ny ordlyd for §6.8 fikk ikke 2/3-flertall og har dermed falt.

Det ble gjennomført skriftlig votering. Stemmetall: For: 14. Mot: 26. Blanke: 1.

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

Forslagsstillers innstilling

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

Klausuldebatten er svært opprivende og påvirker det psykososiale miljøet i borettslaget. Klausulen gjør det enklere for synshemmede å kunne kjøpe seg et hjem, dette var og er helt avgjørende for både meg og flere, det er derfor viktig for oss at klausulen står. De

som har kjøpt her som nå ønsker å selge for markedspris har nok trolig også kjøpt her under markedspris. Det bør da heller ikke forventes å kunne selge til markedspris når en heller ikke har kjøpt til markedspris. Plasseringen til Sporveisgata 8 ligger nære Norges Blindeforbund og er en god og trygg plass for oss synshemmede å bo. Dette ønsker vi ikke å bli fratatt ved at klausulen oppheves, til dette vil jeg også legge til at denne diskusjonen om klausul eller ikke påvirker flere i borettslaget slik jeg har nevnt tidligere. Oslo kommune har sagt at klausulen gir 6 måneder forkjøpsrett til synshemmede som vil stå så lenge klausulen står. Det er ønskelig for meg og for flere i borettslaget at klausulen får stå ettersom at det gir synshemmede muligheten til å kunne komme seg inn på boligmarkedet uavhengig av arbeidssituasjon, med god tilknytning til Norges blindeforbund. Dette håper jeg blir tatt i 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 forttere.

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 Blindeforbundets 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 salg for potensielle synshemmede kjøpere.

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

Vedtak i sak 7h informasjon til megler

Følgende ble enstemmig vedtatt: Styret jobber med å forbedre informasjon til megler om hvordan man kan markedsføre leiligheter som er til salg 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, leverandører bør dokumentere tilgjengelighet enten via tilgjengelighetserklæringer eller testing med brukere med funksjonsnedsettelse.

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

Vedtak i sak 6i universell utforming

Styrets forslag til ny vedtekt \$4.6 universell utforming ble enstemmig vedtatt.

Sak 7 saker fra styret

Sak 7a Kabel-TV og internett

Bakgrunn for saken

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

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

Styret ber generalforsamlingen vottre 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 isolering

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

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen foreslår Rita K. Sjøros som 1. varamedlem

Vedtak av 1. varamedlem

Rita K. Sjøros ble valgt som 1. varamedlem for en periode på to år. Det ble gjennomført skriftlig votering. For Lars: 13. For Rita: 28.

Sak 8d valg av 2. varamedlem

Bakgrunn

Camilla Hansen 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. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 62 boligenheter og 3 andre enheter. Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 3

Generalforsamling 2024

Borettslaget avholdt generalforsamling den 22. mai 2024, i tillegg ble det avholdt en ekstraordinær generalforsamling den 17. oktober 2024. Den ekstraordinære generalforsamlingen var knyttet til saken om 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 befarng 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 tigang til strøm plassert den i vaskeriet. Det er gjort tiltak for å forhindre at det skal kunne skje uheilt 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 abbonere på styreprotokollene gjennom å sende en mail til styret på sporveisgata8@gmail.com eller ved spørsmål kan du kontakte styreleder Stian Shoen 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 kontakthinformatjon. 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 offere 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 utslett 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 taktrapport. Etter å ha lest taktrapporten 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 røykvarslere 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 røykvarslere og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten. Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

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

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

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for

virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Sporveisgaten 8, plikter å sørge for systematisk 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, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Forsikring

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

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

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

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

Overdragelser i 2024

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

1. Christian Elvebakk kjøpte leilighet 501 fra Dødsboet til Randi Mathisen
2. Irene Arntsen kjøpte leilighet 610 fra Christian Elvebakk
3. Bjørn A. Trondsen 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. Sjørøs (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. Sjørøs (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 individuelt 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.

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 budjeterte 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 budjeterte kostnader i 2025

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

Vedlegg 5 ulike tilbud på Kabel-TV og internett

Tilbud 1 fra Telenor

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

Tilbud 2 fra Nextgentel/Riks-TV

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

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

Tilbud 3 fra Telia

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

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

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

.....Hørettslaget Spørveier 4

Spørveisgata 3

22. *For more information, see the following:*

2000-2001

4.10.1971 11.11.71
vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealer bortfæstet i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunerne har ikke noe

• THAT CATH(NE FOR INACTIVE

§ 2.

Festetiden.

Festetiden skal være 90 år og regnes fra 1.4.1971. Arealet stilles til

resterens rådighed nar endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

63.

Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I fæsteavgift betaler festeren årlig kr. **100,-**

grunnprisen kr. 200.000 - ~~220.000~~ tilløt utøifere til eateonnarbeidelse m.v. etter kom-

munens nærmere bestemmelse)

Avgiften betales etterskudsvis til boligsjefen med en halvpart hver **30.6 og 31.**

og første gang 31.12 1972.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid

ringen omregnes fæsteavgiften efter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentebærende prisforskrifter og i intet tilfælde mere end mindst 10 års mænnomrom. Ved reguleringer

fot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

for partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (for-

mannen) av byfogden i Oslo.

Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir

parterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og opprettholdelse av kommunens utgifter til renter av den rentefrie kommunegjelden. En etter bygningsskatteloven re-

for som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren torbeholder seg til sikkerhet for testeavgiften første prioritets pant i bygningen for innvil 1 — ett — års forfall og fremtidig fastsettelse

[illegible]

§ 4.

Skatter III.V.

måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnnerv som etter

§ 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et

beløp som svarer til eiendomsrett av grunnm om denne hadde vært i festernes etc. Det sist nevnte beløp har første prioritets panterett på sammen måte som festeavgiften.

95.
Binnenheidat

Festeromten skal av festeren nyttes til anførelse av

boligbebyggelse

[illegible]

hverandres paraller 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 ubbygget grunn til veitruvidelse mot formidlingsmessig reduksjon av festeavgiften. I tilfelle veitruvidelse medfører større beskjæring av festetomten og utlemping for festeren, tilkommer denne også utlempingstatning på grunnlag av veitruvidelsen. I mangel av enighet om hvorvidt det er grunnlag for utlempingstatning og eventuelt om dennes størrelse avgjøres spørsmålet ved skjønn som nevnt i § 3.

§ 10.

Fremløst og fremlån m.v.

Bortleie eller fremløst av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festetomten sammen med de bygninger som er ført opp på tomsen.

§ 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 festeren 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 heving (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panchaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller heving 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 andres plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyerdel 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 tomt. 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 rentefor som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskifter 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 det tas hensyn til disse alder og den stand de er i, men ikke til tomtens og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om anskaffelsen av bygningenes verdi blir verdien i 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 sønner, 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 overdragsprisen. 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 forusetter 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 vakstmerstjeneste, vedlikehold etc. av felles an-
tenneanlegg 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 nød kjøring er all bilkjøring og parkering av kjøretøyer forbudt på de interne veier innenfor borettslagens festerområder. 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 stemping og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ved festekontrakts underskrift.

§ 17.

Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og tre i kraft når endelig vedtak foreligger. Festerforholder et dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomtens 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.

Særbeholdninger:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selv kortere festerid av avtal.

2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.

3. Husbanken og kommunen i tilfelle festedidighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

4. Hvis grunneieren har betinget seg pantrett i bygningen(e) på tomten for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallet 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 dek-
ket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 23. 11. 1972

Som fester:

Borettslaget Sporveist. 8

Erklært Kjøper

[Signature]
Gunnar H. Fortnæs
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

Borgsjefen

Grete Arntsen

[Signature]

Borettslaget Sporveisgaten 8
Postboks 4301 Nydalen
0402 Oslo

Deres ref.:

Vår ref.:
23/12236

Saksbehandler:
Anita Bliksvær

Dato: 13.04.2023

Varsel om regulering av festeavgift for boligtomt

Saken gjelder festeforhold mellom Borettslaget Sporveisgata 8 og Oslo kommune

Vi varsler med dette om at festeavgiften for gnr./bnr. 214/339 vil bli oppregulert med virkning fra 1. juli 2024.

Grunnlag for beregning av ny festeavgift

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

Hva blir ny festeavgift?

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

Ta kontakt ved spørsmål

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

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

[Dette dokumentet er godkjent elektronisk.](#)

Kopi til:



Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

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

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org.nr.: 874 780 782
www.eby.oslo.kommune.no



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5111 * OSLO 1
OH/AG

KOPI

Oslo, den 21.12.73

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted	Sporveigaten 8	Journalnr.	69/3783
Arbeidets art	Nybygg	Avsluttende synsforretning	20.11.73
Bygningens art	Sosialbygg		
Byggherre	Statens Entreprenørforretning A/S, Hoff's vei 30, OSLO 2		
Byggemelder	Ark. L. Skjelbred, Hoff's vei 30, OSLO 2		
Ansvarshavende	Siv.ing. Dag Stiansen, Hoff's vei 30, OSLO 2		

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

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

For bygningsjefen

G. Heber
overingeniør

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for el're bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tiest

Nabolagsprofil

Sporveisgata 8A - Nabolaget Hegdehaugen - vurdert av 154 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

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

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  0.4 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

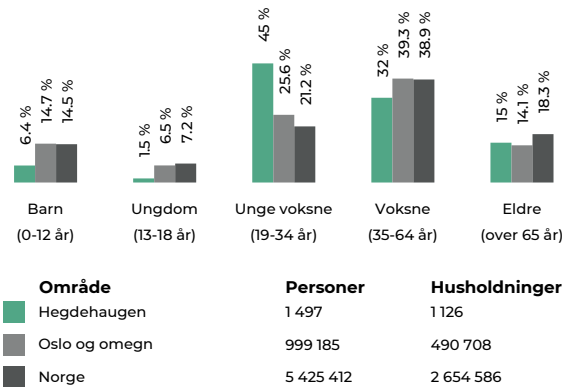
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Barnehager

Rosenborg barnehage (1-5 år) 44 barn	2 min  0.2 km
Treklang Montessoribarnhage (2-5 år) 32 barn	4 min  0.3 km
Langaard barnehage (1-5 år) 48 barn	5 min  0.5 km

Dagligvare

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

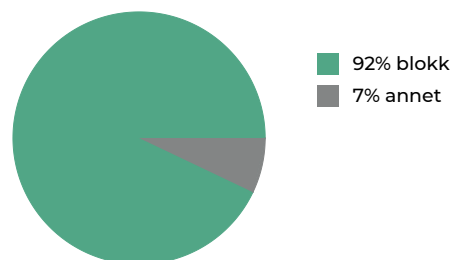
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Den tysk-norske Aktivitetshall	3 min 🚶 0.3 km
⚽ Nye Bislett stadion, innendørs friidrett Aktivitetshall, fotball, friidrett	4 min 🚶 0.3 km
🏊 SATS Fagerborg	2 min 🚶
🏊 Fresh Fitness Majorstuen	4 min 🚶

Boligmasse



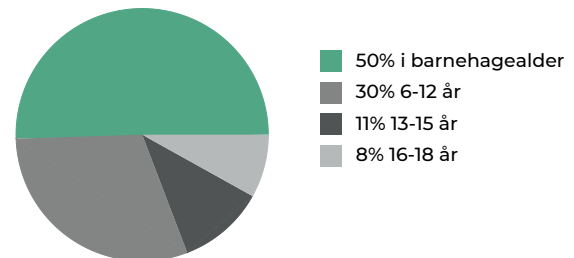
«Koselig og sentralt - Perfekt for studenter, enslige eller par :)»

Sitat fra en lokalkjent

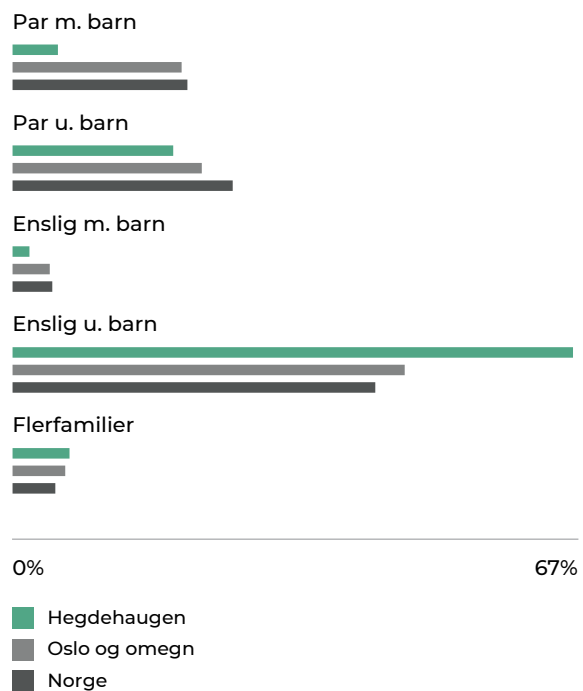
Varer/Tjenester

📺 Valkyrien	10 min 🚶
📺 Boots apotek Bislett	4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

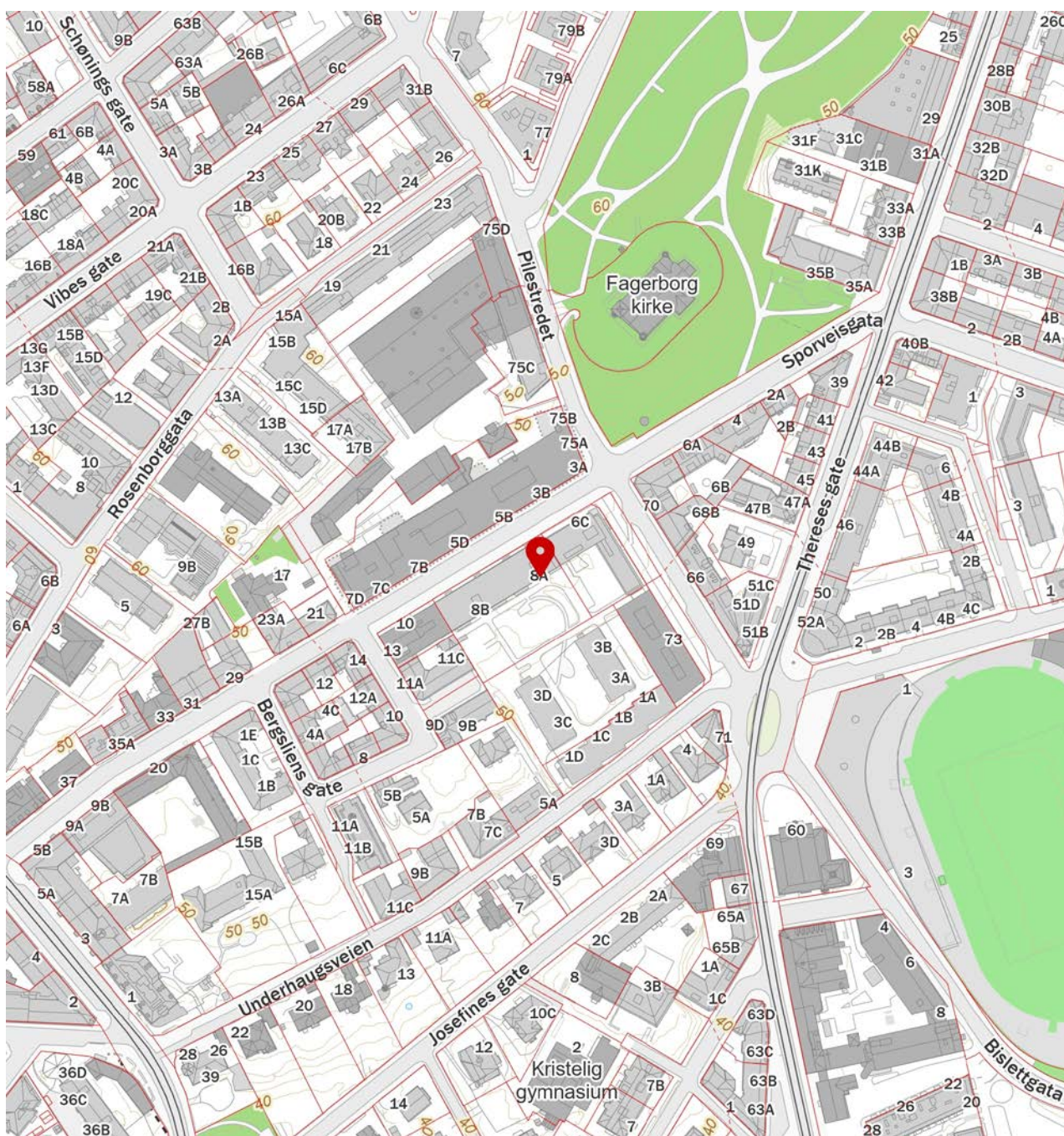
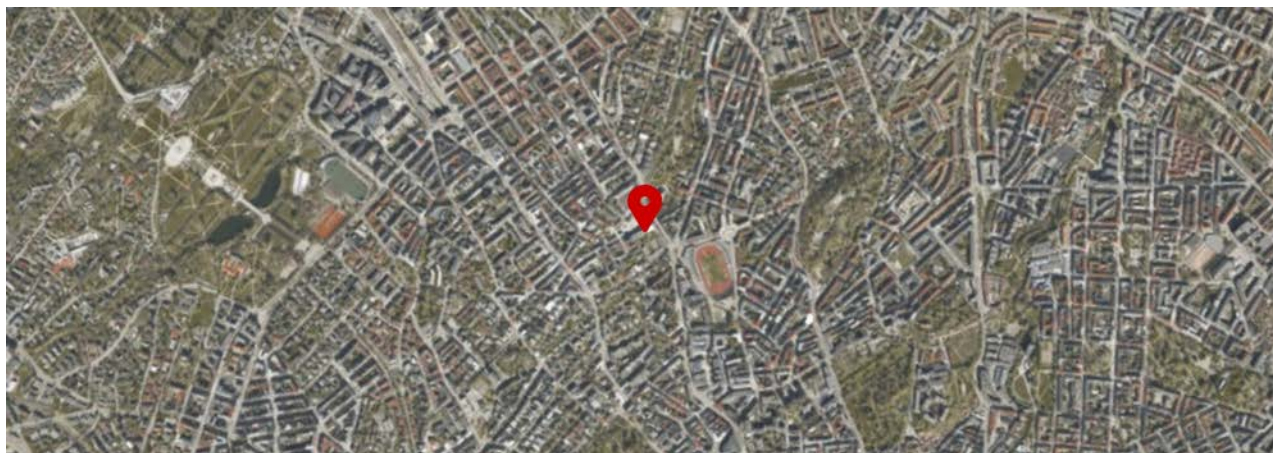


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

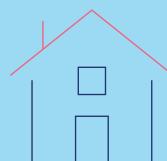
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 18-0002/26

Adresse: Sporveisgata 8A, 0354 OSLO, gnr. 214, bnr. 339,
andelsnr. 210 i Borettslaget Sporveisgata 8 med
orgnr. 953 218 941 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Kari Skottun

Tlf: 911 62 767

Epost: kari@notar.no

Salgsoppgavedato: 05.02.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/