



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 580 950
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SPORVEISFUNKSJONÆRENE BORETTSLAG
Forretningsadresse: Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 11.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 953580950

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 658 228	3 737 844
Sum inntekter		3 658 228	3 737 844
Kostnader			
Lønnskostnad		232 859	222 119
Annen driftskostnad		2 600 334	2 330 948
Sum kostnader		2 833 193	2 553 067
Driftsresultat		825 035	1 184 777
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		170 317	115 177
Sum finansinntekter		170 317	115 177
Annen finanskostnad		586 184	511 175
Sum finanskostnader		586 184	511 175
Netto finans		-415 867	-395 998
Resultat før skattekostnad		409 168	788 779
Årsresultat		409 168	788 779
Totalresultat		409 168	788 779
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		409 168	788 779
Sum overføringer og disponeringer		409 168	788 779



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 246 147	1 246 147
Sum varige driftsmidler		1 246 147	1 246 147
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 246 147	1 246 147
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		10 753	10 543
Sum fordringer		10 753	10 543
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 328 249	4 262 451
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 328 249	4 262 451
Sum omløpsmidler		4 339 002	4 272 994
SUM EIENDELER		5 585 149	5 519 141

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 400	6 400
Sum innskutt egenkapital		6 400	6 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 721 306	5 130 474
Sum opptjent egenkapital		-4 721 306	-5 130 474
Sum egenkapital		-4 714 906	-5 124 074
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 915 699	10 127 255
Øvrig langsiktig gjeld		243 184	243 184
Sum annen langsiktig gjeld		10 158 883	10 370 439
Sum langsiktig gjeld		10 158 883	10 370 439
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 170	68 755
Leverandørgjeld		63 786	144 843
Skyldige offentlige avgifter		12 154	11 548
Annen kortsiktig gjeld		62 061	47 630
Sum kortsiktig gjeld		141 171	272 776
Sum gjeld		10 300 054	10 643 215
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 585 149	5 519 141



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 479978

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 580 950
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SPORVEISFUNKSJONÆRENE BORETTSLAG
Forretningsadresse: Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 10.06.2025



Organisasjonsnr: 953 580 950
SPORVEISFUNKSJONÆRENE'S BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 658 228	3 737 844
Sum inntekter		3 658 228	3 737 844
Kostnader			
Lønnskostnad		232 859	222 119
Annen driftskostnad		2 600 334	2 330 948
Sum kostnader		2 833 193	2 553 067
Driftsresultat		825 035	1 184 777
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		170 317	115 177
Sum finansinntekter		170 317	115 177
Annen finanskostnad		586 184	511 175
Sum finanskostnader		586 184	511 175
Netto finans		-415 867	-395 998
Resultat før skattekostnad		409 168	788 779
Årsresultat		409 168	788 779
Totalresultat		409 168	788 779
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		409 168	788 779
Sum overføringer og disponeringer		409 168	788 779



Organisasjonsnr: 953 580 950
SPORVEISFUNKSJONÆRENE BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 246 147	1 246 147
Sum varige driftsmidler		1 246 147	1 246 147
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 246 147	1 246 147
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		10 753	10 543
Sum fordringer		10 753	10 543
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 328 249	4 262 451
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 328 249	4 262 451
Sum omløpsmidler		4 339 002	4 272 994
SUM EIENDELER		5 585 149	5 519 141
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 400	6 400
Sum innskutt egenkapital		6 400	6 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 721 306	5 130 474



Sum opptjent egenkapital	-4 721 306	-5 130 474
Sum egenkapital	-4 714 906	-5 124 074
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 915 699	10 127 255
Øvrig langsiktig gjeld	243 184	243 184
Sum annen langsiktig gjeld	10 158 883	10 370 439
Sum langsiktig gjeld	10 158 883	10 370 439
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 170	68 755
Leverandørgjeld	63 786	144 843
Skyldige offentlige avgifter	12 154	11 548
Annen kortsiktig gjeld	62 061	47 630
Sum kortsiktig gjeld	141 171	272 776
Sum gjeld	10 300 054	10 643 215
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 585 149	5 519 141



Organisasjonsnr: 953 580 950
SPORVEISFUNKSJONÆRENE'S BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7530

SPORVEISFUNKSJONÆRENE'S BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i SPORVEISFUNKSJONÆRENE BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

22. mai 2025 kl. 18:00, Tåsen IL Klubbhus, Tåsenveien 32.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til endring av ordensreglenes punkt 11 om bortkjøring av hageavfall
8. Byggesøknad for Tåsen Allé 11B
9. Forslag om endring av retningslinjer for installasjon av varmepumpe
10. Forslag om å engasjere ekstern prosjektleder for bistand med anbudsprosess (fasadeprosjektet)
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SPORVEISFUNKSJONÆRENE BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jardar Bakke er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter/ved å ha legitimert seg og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene/registrering ved legitimasjon og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Jardar Bakke foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 7530 Sporveisfunksjonærenes borettslag.pdf
- 2. 7530 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det totale styrehonoraret for perioden 2024/2025 er foreslått satt til kr 210 000. Av dette beløpet er kr 140 000 allerede forhåndsvedtatt til styreleder. Det resterende beløpet på kr 70 000 er foreslått fordelt mellom styremedlemmene og varamedlemmet.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse for perioden 2024/2025 settes til kr 210 000



Sak 7

Forslag til endring av ordensreglens punkt 11 om bortkjøring av hageavfall

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret forslår å endre regelen om bortkjøring av hageavfall i ordensreglens punkt nr 11, slik at det står "en til to ganger pr år". I dag står det at dette kun skal gjøres en gang pr år. Så kan styret vurdere om det er hensiktsmessig og også bestille dette etter sommeren.

Nåværende setninger om dette lyder: "En gang pr. år arrangerer borettslaget felles henting av hageavfall. Dette skjer normalt i begynnelsen av mai."

Vi foreslår at disse to setningene erstattes med: "En til to ganger pr. år arrangerer borettslaget felles henting av hageavfall. Dette skjer normalt i begynnelsen av mai, samt eventuelt en gang til etter sommeren."

Forslag til vedtak

Iht til forslaget over, endres disse to setningene i nr 11 i ordensreglene til: "En til to ganger pr. år arrangerer borettslaget felles henting av hageavfall. Dette skjer normalt i begynnelsen av mai, samt eventuelt en gang til etter sommeren."

Sak 8

Byggesøknad for Tåsen Allé 11B

Forslag fremmet av:

Ingvild Finsrud og Filip Tufte Johansen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Se vedlagt saksfremstilling og øvrige vedlegg, side 21-33.

Styrets innstilling

Styret støtter at generalforsamlingen kan godkjenne søknaden og forslagsstillernes forslag til vedtak under.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner de bygningsmessige endringene i Tåsen Allé 11B, slik de fremkommer i søknaden og vedlagte tegninger. Vedtaket forutsetter at tiltakshaver selv sørger for varsling av berørte naboer, samt for at alle nødvendige tillatelser fra relevante myndigheter er på plass før tiltaket igangsettes.



Vedlegg

3. Saksfremstilling Tåsen Allé 11B.pdf
4. samtykker (1).pdf
5. E01_PLAN 1_1-100_A3 (1).pdf
6. E03_PLAN 3_1-100_A3 (1).pdf
7. E02_PLAN 2_1-100_A3 (1).pdf
8. E06_FASADE NORD_1-100_A3 (1).pdf
9. E06_FASADE NORD (ALT)_1-100_A3 (1).pdf
10. E04_SNITT_1-100_A3 (1).pdf
11. E05_FASADE SØR_1-100_A3 (1).pdf
12. E07_FASADE VEST OG ØST_1-100_A3 (1).pdf
13. D01_SITUASJONSPLAN_1-500_A3 (1).pdf

Sak 9

Forslag om endring av retningslinjer for installasjon av varmepumpe

Forslag fremmet av:

Christina Søgård og Petter Wold. Medforslagsstillere: Eivind Aase og Line Bjerkek

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se saksfremstilling på side 24.

Styrets innstilling

Styret ser at det er argumenter både for og imot dette forslaget.

På den ene siden ser vi at retningslinjene med fordel kunne ha en bestemmelse om at nabosamtykke for varmepumpe ikke bør kunne nektes uten en "saklig grunn".

På den annen side kan det bli krevende for fremtidige styrer å måtte ta endelig beslutning om å tillate varmepumpe eller ikke, i saker hvor man ikke kommer til enighet innad i det enkelte huset.

Styret lar det bli opp til generalforsamlingen å diskutere og votere over forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar endring av punkt 1 i retningslinjene: "Berørte naboer skal informeres og konsulteres om plasseringen. Styret avgjør søknaden." Tilleggsvedtak: Borettslaget skal forvaltes etter prinsipper om rettferdighet og likebehandling. Styret har ansvar for å avhjelpe de med størst ulemper og sikre en balansert fordeling av goder og belastninger.

Vedlegg

14. Sak_Varmepumpe gen fors 2025.pdf



Sak 10

Forslag om å engasjere ekstern prosjektleder for bistand med anbudsprosess (fasadeprosjektet)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret og fasadekomitéen foreslår at borettslaget engasjerer en ekstern prosjektleder for å bistå oss videre med anbudsprosessen i fasadeprosjektet. For å sikre god fremdrift videre i prosjektet, er det etter vårt syn fornuftig å engasjere en kompetent person/firma som har kapasitet til å jobbe med dette på dagtid.

Anbudsdokumenter er allerede utarbeidet og kvalitetssikret av ekstern advokat.

Vi setter også av tid til en orientering om status i prosjektet fra fasadekomitéen, inkludert spørsmål og innspill fra beboerne.

Forslag til vedtak

Borettslaget kan engasjere en ekstern prosjektleder for å bistå oss videre med anbudsprosessen i fasadeprosjektet

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Se valgkomitéens innstilling på side 35.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lars Gulliksen

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Espen Linderud

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Anne Cathrine Wangberg
- Henrik Borchgrevink
- Mona Haukland

Vedlegg



1. Valgkomiteens innstilling.pdf



Styrets årsrapport

Årsrapport

Generell informasjon om borettslaget, inkludert hvem som er tillitsvalgte, kontaktinformasjon til styret, organisasjonsnummer med mer, finner du på [Vibbo](#).

Styrets arbeid

Etter at det sittende styret ble valgt på ordinær generalforsamling 23. mai 2024 er det avholdt 7 styremøter. I tillegg har pågående saker blitt løst løpende mellom styremøtene på epost og telefon, og beslutninger det har vært nødvendig å dokumentere for ettertiden har i blitt forankret i påfølgende styreprotokoll. Vi har vekslet mellom fysiske og digitale styremøter, og hadde også en hyggelig styremiddag i etterkant av styremøtet 28. november på Sagene Lunsjbar.

Vibbo - nyheter og informasjon om borettslaget

Vi har brukt Vibbo som borettslagets primære kommunikasjons- og informasjonskanal, og publisert nyheter om aktuelle saker gjennom styreperioden. Styret mottar en rekke henvendelser fra andelseiere og beboere via melding på Vibbo, og vi har som mål og besvare alle innen rimelig tid og på en god måte.

Fasadeprosjektet

Styret har hatt løpende og god dialog med fasadekomitéen (Agnar Bergø, Lars Thomassen og Peter Aasen) gjennom styreperioden. Vi er heldige som har andelseiere med kompetanse og motivasjon til å jobbe med dette prosjektet på vegne av borettslaget.

Se også egen nyhetssak publisert på Vibbo 12. mai 2025: "Status om fasadeprosjektet, mai 2025".

100-års jubileum

I 2025 feirer borettslaget vårt 100 år! Styret planlegger eget arrangement for dette, se informasjon på [Vibbo](#). Tentativ dato er 28. august, og det er planlagt foredrag om områdets historie, grilling og leker/mingling. Vi håper på godt oppmøte og et hyggelig arrangement sammen!

Øvrige saker

Av andre saker styret har jobbet med i perioden kan nevnes

- Drifts- og forsikringssaker fra ulike hus i borettslaget
- Oppfølging av HMS og brann sikkerhet
- Klagesaker og brudd på husordensreglene
- Økonomistyring, budsjett og forberedelser til generalforsamling

Økonomi

Borettslaget har en sunn økonomi, og hadde disponible midler på ca kr 4 200 000 pr 31.12.2024. Vi hadde god kontroll på kostnadene gjennom regnskapsåret 2024, og resultatet på kr 409 168 ble omtrent kr 200 000 bedre enn budsjettet.

I vinter konkurranseutsatte vi borettslagets lån, og fikk bekreftet at vi hadde en god og konkurransedyktig rente i Obos-banken. Obos-banken satte også renten ned fra 5,85 % til 5,79 % for å beholde oss som kunde, og har siden satt ned renten en gang til, slik at den p.t. er på 5,64 %.

Størrelsen på felles lån pr 31.12.2024 var på kr 9 915 699.



Budsjettet for 2025 er et driftsbudsjett, og eventuelle kostnader til fasaderehabilitering i 2025 vil komme i tillegg. Styret vedtok å øke felleskostnadene med 7,5 % fra 01.02.2025.



BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Sporveisfunksjonærenes Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sporveisfunksjonærenes Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap for 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

Penneo Dokumentnøkkel: N7KZV-48K7C-R8T5B-657BG-53G50-NZD18



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>

Andre forhold

Uavhengig av vår konklusjon ovenfor, ønsker vi å presisere at borettsinnskuddet på kr 243 184,- ikke er tinglyst iht til borettslagsloven § 2-11. Vår konklusjon er ikke modifisert som følge av dette forholdet.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: N7KZV-48K7C-R8T58-657BG-53G50-NZD18



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-25 12:11:22 UTC



Penneo DokumentID: N7KZV-A8K7Q-R8T5B-657BG-53G50-NZD18

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller appen [Penneo](#) som er tilgjengelig på App Store og Google Play. Du kan også bruke Penneos borettslag.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.

13 av 37



SPORVEISFUNKSJONÆRENE'S BORETTSLAG ORG.NR. 953 580 950, KUNDENR. 7530

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		4 000 218	3 440 607
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		409 168	788 779
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-211 556	-229 168
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		197 612	559 611
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 197 831	4 000 218
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		4 339 002	4 272 994
Kortsiktig gjeld		-141 171	-272 776
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 197 831	4 000 218



SPORVEISFUNKSJONÆRENE BORETTSLAG
ORG.NR. 953 580 950, KUNDENR. 7530

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 658 228	3 737 844	3 768 000	3 988 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 658 228	3 737 844	3 768 000	3 988 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-28 776	-27 452	-28 000	-30 000
Styrehonorar	4	-204 083	-194 667	-200 000	-210 000
Revisjonshonorar	5	-11 336	-10 486	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-91 820	-87 320	-93 000	-98 000
Konsulenthonorar	6	-76 520	-131 372	-80 000	-80 000
Drift og vedlikehold	7	-266 084	-64 360	-300 000	-250 000
Forsikringer		-479 020	-447 312	-493 000	-575 000
Festeavgift		-244 046	-244 046	-250 000	-250 000
Kommunale avgifter	8	-1 327 016	-1 247 297	-1 420 000	-1 573 560
Energi/fyring		-69 399	-66 819	-65 000	-65 000
Andre driftskostnader	9	-35 093	-31 936	-27 000	-35 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 833 193	-2 553 067	-2 969 000	-3 180 560
DRIFTSRESULTAT		825 035	1 184 777	799 000	807 440
FINANSINNEKTER-/KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	170 317	115 177	0	0
Finanskostnader	11	-586 184	-511 175	-595 000	-574 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-415 867	-395 998	-595 000	-574 000
ÅRSRESULTAT		409 168	788 779	204 000	233 440
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		409 168	788 779		



SPORVEISFUNKSJONÆRENE'S BORETTSLAG ORG.NR. 953 580 950, KUNDENR. 7530

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 246 147	1 246 147
SUM ANLEGGSMIDLER		1 246 147	1 246 147
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 753	10 543
Driftskonto OBOS-banken		1 049 081	1 097 800
Skattetrekkskonto OBOS-banken		8 866	8 422
Sparekonto OBOS-banken		3 270 302	3 156 229
SUM OMLØPSMIDLER		4 339 002	4 272 994
SUM EIENDELER		5 585 149	5 519 141
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 64 * 100		6 400	6 400
Udekket tap	13	-4 721 306	-5 130 474
SUM EGENKAPITAL		-4 714 906	-5 124 074
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	9 915 699	10 127 255
Borettsinnskudd	15	243 184	243 184
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 158 883	10 370 439
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		62 061	47 630
Leverandørgjeld		63 786	144 843
Skyldige offentlige avgifter	16	12 154	11 548
Påløpte renter		3 170	50 693
Påløpte avdrag		0	18 062
SUM KORTSIKTIG GJELD		141 171	272 776
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 585 149	5 519 141
Pantstillelse	17	14 000 000	14 000 000
Garantiansvar		0	0
Oslo, __. __. 2025			
Styret i Sporveisfunksjonærenes Borettslag			
Jardar Bakke	Andreas Sola Fischer	Mona Haukland	
Kirsti Valset			

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostn. 3-roms	2 453 760
Felleskostn. 2-roms	756 672
Eiendomsskatt	240 472
Leie gammelt år	106 500
Kommunale avgifter	100 824
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 658 228

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 776
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 776

Det har vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 204 083. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 500, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 336.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-22 031
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 683
OBOS Prosjekt	-16 380
Fornebu forvaltning	-22 051
Swco Norge	-11 375
SUM KONSULENTHONORAR	-76 520

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-124 770
Drift/vedlikehold VVS	-57 404
Drift/vedlikehold brannsikring	-83 910
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-266 084

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-240 541
Vann- og avløpsavgift	-746 731
Feieavgift	-17 408
Renovasjonsavgift	-322 336
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 327 016

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-9 200
Container	-14 500
Andre fremmede tjenester	-1 414
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 500
Andre kontorkostnader	-648
Bank- og kortgebyr	-3 402
Velferdskostnader	-429
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-35 093

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 583
Renter av sparekonto i OBOS-banken	114 073
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 836
Kundeutbytte fra Gjensidige	48 825
SUM FINANSINTEKTER	170 317

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Bolikreditt	-586 116
Renter på leverandørgjeld	-68
SUM FINANSKOSTNADER	-586 184

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	1 246 147
SUM BYGNINGER	1 246 147

Gnr.47/bnr.73 M. flere

Tomten er festet av Oslo kommun i 87 år fra 1928. Avtalen er fornyet i 2015.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Bolikreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2020	-7 891 666
Økning 2020	-1 000 000
Økning 2021	-2 200 000
Nedbetalt tidligere	964 411
Nedbetalt i år	211 556
	-9 915 699

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-9 915 699**

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd	-243 184
SUM BORETTSINNSKUDD	-243 184

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-8 866
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 288
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-12 154



NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	243 184
Pantelån	9 915 699
TOTALT	10 158 883

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 246 147
TOTALT	1 246 147



TÅSEN ALLÉ 11B, 0853 OSLO - gnr/bnr 53/106

Saksfremstillere:

Andelnr. 24, H0201

Ingvild Finsrud og Filip Tufte Johansen

Saksfremstilling

Byggesøknad angående takopplett for Tåsen Allé 11A ble godkjent i 2005, og nå står firemannsboligen med takopplett kun på den østlige halvelen av bygget. I vedtaket fra saken om takopplett trekkes det frem som særlig årsak til godkjenning og dispensasjon at forslaget er ment å ta vare på en felles løsning for denne type takløft.

Andelshavere i Tåsen Allé 11B (H0201) ønsker nå å etablere tilsvarende takopplett, og med dette bedre firemannsboligen helhetsinntrykk hva gjelder bygningsvolum og symmetri. I tillegg til takopplettene vil det også søkes om etablering av altan på taket av det eksisterende tilbygget på gavlveggen. Dette er allerede blitt utført i 11A og vil dermed bidra ytterligere til å gjenopprette symmetrien i bygningsvolumet. Det er også tenkt 2 stk takvinduer for å bedre funksjonaliteten på loftet. Takvinduene er plassert etter det som gir best funksjonsmessig bruk i innearealet slik det har blitt gjort på samtlige loftsutbygginger i borettslaget. På fasade sør i eksisterende tilbygg ønskes det også et nytt vindu med utforming lik øvrige vinduer på fasaden. Det søkes også om et nytt inngangsparti i form av et underbygg, under dagens tilbygg, på gavlveggen. Tilsvarende løsning er bygget i Tåsen Allé 13A i 2022. Underbygget vil muliggjøre at andelshavere i Tåsen Allé 11B får hver sin separate inngang. Tåsen Allé 11B ligger innerst i en blindvei og endringen som underbygget utgjør vil ikke være synlig fra hverken grøntområder på sørsiden av huset eller fra veien (Tåsen Allé). Det etterstrebes likevel en utforming av underbygget som vil speile den åpne inngangssituasjonen i 11A. Se beskrivelse av utbygging under for utfyllende informasjon om utforming og materialvalg.

Reguleringsbestemmelser

Tåsen Allé 11B er omfattet av reguleringsplan S-4913 fra 07.09.2016. Dette er en detaljregulering som gjelder deler av Tåsen hageby. Etter reguleringsplanens § 4 tillates det en utnyttelsesgrad på inntil 24 % bebygd areal. Utnyttelsesgraden (BYA) vil ikke endres som følge av tiltaket. Arealet som underbygget utnytter er allerede medregnet i dagens BYA etter Norsk Standard NS 3940:2012 Areal- og volumberegninger av bygninger og TEK17.

Etter § 4 tillates gesimshøyde på inntil 6,5 meter og mønehøyde på inntil 9,0 meter. Som nevnt over fikk søknaden om takopplett i 11A fra 2005 innvilget dispensasjon fra disse høydereguleringene (som da også var 6,5 og 9 meter, men i en tidligere reguleringsplan i § 10). Selv om dispensasjon fra høydereguleringene ble innvilget i 2005, og nye takopplett ikke vil endre byggets gesimshøyde, vil ny byggesak likevel måtte inkludere en søknad om dispensasjon fra høydereguleringene. Dette på grunn av at tiltaket vil være i ytterligere strid med høydereguleringene. Det anses som sannsynlig at en dispensasjonssøknad vil bli innvilget på samme grunnlag som saken i 2005. Grunnlaget for å gi dispensasjon handler om at hensikten bak høydebestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Hensynet er å ivareta området estetiske og funksjonelle kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse. Tiltaket vil som sagt bidra til å styrke området helhetsuttrykk ved å gjenopprette bygningsvolumets symmetri. Grunnet beliggenhet innerst i blindvei, har tiltaket svært begrensede ulemper, mens fordelene med gjenoppretting av symmetrien bør vektlegges i et område som dette.



TÅSEN ALLÉ 11B, 0853 OSLO - gnr/bnr 53/106

Avstand til naboer og brannkrav

Tåsen Allé 11B ligger innerst i blindveien Tåsen Allé og de nye tiltakene vil være i god avstand til naboer i borettslaget. Det nye inngangspartiet (underbygget) ligger nordvendt ut mot Tåsen Allé og i tillegg et stykke inn fra blindveien. Terrenget her, nordvest for firemannsboligen, skråner en god del opp mot Pastor Fangens vei. Dette skjærer også inngangspartiet i 11B fra veien i nord (Pastor Fangens vei). Avstander fra det nye inngangspartiet (underbygget) til nærmeste naboer i borettslaget er på 32 meter (Ugleveien 12B) og 40 meter (Ugleveien 10A). Avstander fra nytt takopplett på fasade sør vil være omtrent 19 meter (Ugleveien 12) og 32 meter (Ugleveien 10).

Brannkrav

Utbyggingen vil ikke utløse brannkrav ovenfor naboer når det kommer til avstander. Ved bruksendring av loft til rom for varig opphold vil det imidlertid komme krav til branntekniske løsninger for boenheten. Rådgivende på brann vil engasjeres til prosjektering av brannkonsept og stå ansvarlig for dette i søknadsprosessen til Plan- og bygningsetaten.

Atkomst

Tiltaket vil ikke medføre endrede atkomstforhold for hverken bil eller gående.

Beskrivelse av endringer

1. Takopplett

De nye takopplettene vil bli tilsvarende som takopplett hos nabo i 11A. Takopplettene vil plasseres på hver side av mønet og speile de eksisterende takopplettenes plassering. Takopplettene vil utføres med samme type materialer og detaljer som i eksisterende takopplett.

2. Altan

Altan på eksisterende tilbygg vil bli tilsvarende altan hos nabo i 11A. Etableringen av altan vil kun synliggjøres gjennom at tilbygget på gavlsiden av firemannsboligen avsluttes med rekkverk på taket, samt at det lille vinduet under møne byttes ut med et større vindu og dør som utgang til altanen. Rekkverk, vindu og dør vil utformes identisk som i 11A.

3. Nytt inngangsparti/ underbygg

Som tidligere nevnt vil ikke det nye inngangspartiet være synlig fra hverken grøntarealer eller naboer på sørsiden av huset eller fra veien (Tåsen Allé) på nordsiden av huset. Det nye inngangspartiet skal bygges under eksisterende konstruksjoner, derav 'underbygg'. Underbygget skal følge eksisterende bygningskropp når det gjelder volum og materialer. Panel på fasade vest skal fortsette i samme utførelse og liv på det nye underbygget. Underbygget vil ha grunnflate 1,65m x 2m, som vist på tegninger. Dette tilsvarer 3,5m². Underbygget bygges opp med grunnmur som fortsetter i samme høyde som eksisterende mur på huset. Over grunnmur vil det i fasade nord settes inn enten et vindu eller et såkalt aerogel-vindu (reflekterende flater) med uttrykk som frostet glass. Sistnevnte slipper inn lys men hindrer innsyn. Tanken er at en reflekterende flate her i større grad vil speile det åpne inngangshjørnet i 11A. Se tegning fasade nord. En vindusflate som



TÅSEN ALLÉ 11B, 0853 OSLO - gnr/bnr 53/106

går fra gulv til tak her vil også bidra mye til å bedre en funksjonsmessig utforming av det nye inngangspartiet da det vil gi mere gulvareal. Som opsjon til en reflekterende vindusflate her kan denne vegg bygges som 'vanlig' vegg, kledd med panel tilsvarende eksisterende, men med innsatt vindu med lik utforming som originale kjøkkenvinduer i samme fasade (nord). Se alternativ tegning fasade nord. Trapp ved inngang i 11B har i dag ulik utforming enn flertallet av slike inngangstrapper i borettslaget, sannsynligvis på grunn av plasseringen tett på skrående terreng. Trappen går inn i bygningsvolumet i stedet for å ligge utenpå. I utforming av nytt inngangsparti foreslås det dermed at trapp flyttes noe utover (med ett eller to trinn) for at det skal bli bedre plass på trammen foran de to inngangsdørene. Det nye inngangspartiets tredje fasade, inn mot tram, er tenkt med inngangsdør og sidefelt i glass eller aerogel.

4. Takvinduer og nytt vindu fasade sør

Takvinduer på loft er tegnet inn som doble takvinduer og er plassert parallelt ovenfor hverandre. Ellers er plassering av takvinduer tenkt ut etter hva som gir best bruk for innerrommet på loftet, og midt mellom takopplett og gavl. Takvinduer for 11B, som ligger innerst i en blindvei, vil ikke være synlig fra omgivelsene på bakkeplan. Tidligere innsetninger av takvinduer i borettslaget ser ut til å være plassert etter innvendig planløsning og funksjon. Takvinduer har også mindre påvirkning på bygningsvolumets helhetsuttrykk da de ligger langs med takflaten og dermed er vanskelige å få øye på fra bakkeplan.

Det ønskes også å sette inn et vindu i 2. etasje i fasade sør på det eksisterende tilbygget på gavlveggen. Vinduet er markert inn i plantegning for 2. etasje og synlig på fasadetegning for ny fasade sør. Vinduet vil ha samme utforming og detaljering som øvrige vinduer i fasade sør. Det har blitt satt inn tilsvarende vinduer på samme sted i Ugleveien 10 og 12.

5. Endringer i planløsning (kun innvendige)

I tillegg til øvrige endringer ønsker andelshavere å gjøre noen mindre endringer i planløsning i 2. etasje og på loft. I 2. etasje vil enkelte vegger og åpninger endres noe, men hovedtrekk bevares. Bærevegg bevares i størst mulig grad etter de endringene andelshaver ønsker. Rådgivende ingeniør vil engasjeres til prosjektering av konstruksjonssikkerhet og stå ansvarlig for dette i søknadsprosessen til Plan- og bygningsetaten. Loftet som i dag er et kaldloft søkes bruksendret til rom for varig opphold og vil få ny rominndeling etter de nye takopplettene. Det blir utgang til altan fra loftsplan. Trapp fra 2. etasje og opp til loftet ligger i eksisterende utsparring, men utforming av trapp vil være etter dagens krav.

Forslag til vedtak

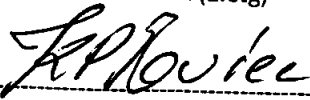
Generalforsamlingen godkjenner de bygningsmessige endringene i Tåsen Allé 11B, slik de fremkommer i søknaden og vedlagte tegninger. Vedtaket forutsetter at tiltakshaver selv sørger for varsling av berørte naboer, samt for at alle nødvendige tillatelser fra relevante myndigheter er på plass før tiltaket igangsettes.



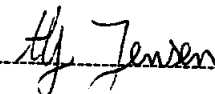
Samtykke til fasadeendringer/byggeplaner i Tåsen Allé 11B

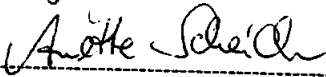
Vi bekrefter herved samtykke til fasadeendringene i Tåsen Allé 11B som det søkes om i forbindelse med innredning av loftsetasje (takopplett, altan, nytt inngangsparti, takvinduer og nytt vindu fasade sør), slik de fremkommer i søknaden og vedlagte tegninger (datert 11.02.2025) av Gartnerfuglen arkitekter.

For Tåsen Allé 11A (1.etg)

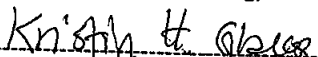


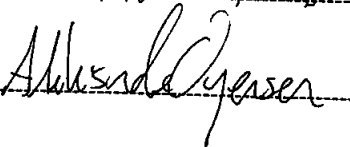
For Tåsen Allé 11A (2.etg)





For Tåsen Allé 11B (1.etg)







TILAKSØKER INGVLID FINSRUD TÅSEN ALLE 11B 0953 OSLO	PROSJEKT TÅSEN ALLE 11B
	FASE SØKNING
GNR/GNR 53/106	DATO 11.02.2025
PLAN 1	REV DATO 25.02.2025
0m 1m 2m 5m	SKALA 1:100
A3	FORMAT
REV	KNT OLA
TEKNR. IGSN	SIGN

EKSISTERENDE PLAN 1

NY PLAN 1

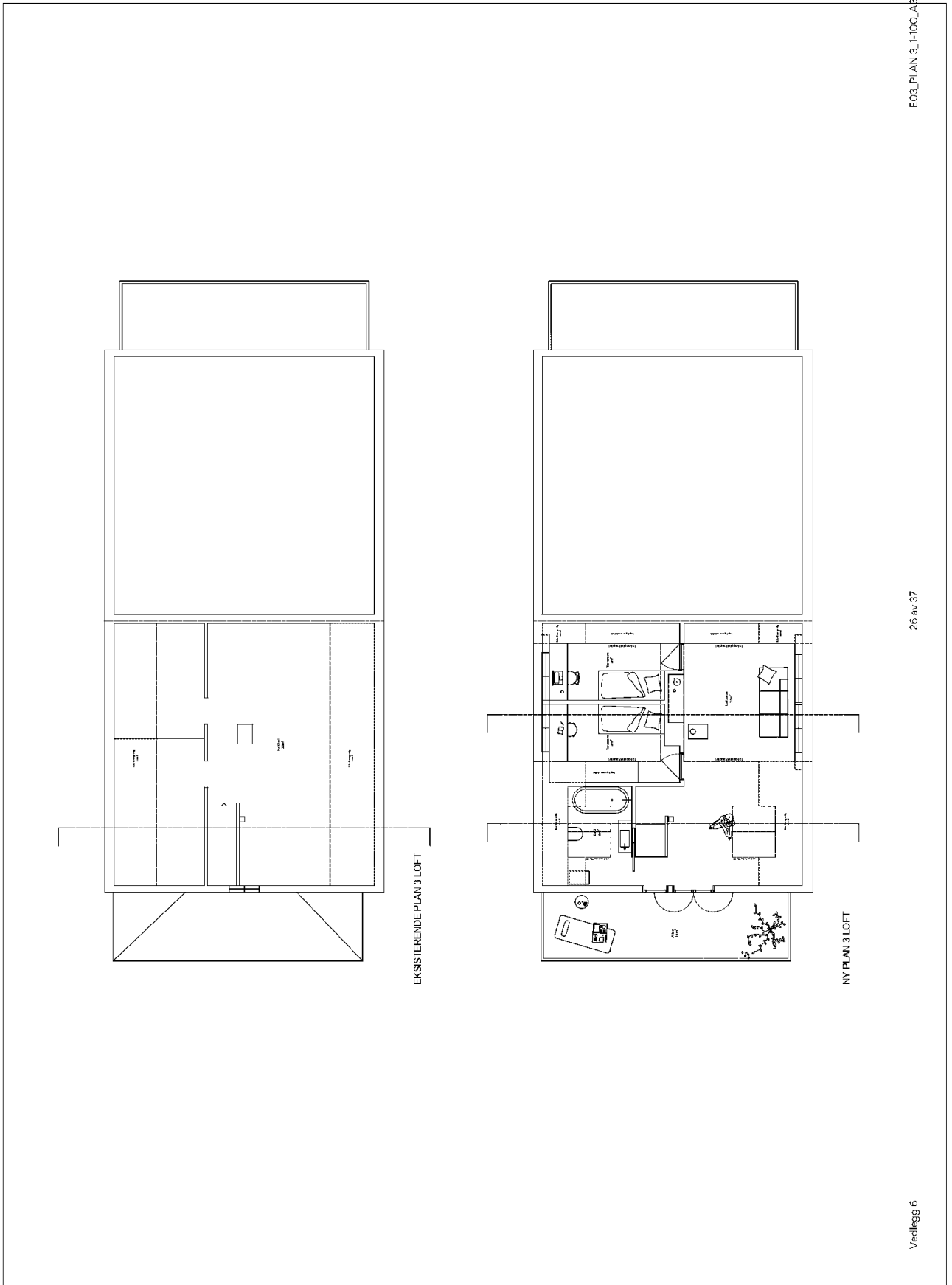
E01.PLAN 1_1-100.A3 (1)

25 av 37

Vedlegg 5



TILTAKEVÅR FILIP TUFTJE JOHANSEN OG INGVILD FINSRUD TÅSEN ALLE 11B 0853 OSLO		GNR/GNR 53/106		REVISJONSDATO 11.02.2025		TEGNINGS PLAN 3		SKALA 1:100		FORMAT A3		REV. KNT. OLA		TEGN. SIGN. IGSN	
FASE 1 SØKNING		GARDNER		DATO		TEGNING		5m		5m		TEGN. SIGN. IGSN		GARTNER/ULEN ARKITEKTER HEGDEVAUSETEN 14 0167 OSLO POST@GARTNER/ULEN.COM	



E03_PLAN 3_1-100_AB (1)

26 av 37

Vedlegg 6



TILAKSHVER INGVILD FINSRUD FILIP TUFTJE JOHANSEN OG TÅSEN ALLE 11B 0853 OSLO		GNR/BNR 53/106		REVISJONSDATO 11.02.2025		TEGNING PLAN 2		SKALA 1:100		FORMAT A3		TEGNR. IGS		SIGN. OLA	
PROSJEKT TÅSEN ALLE 11B		GARDINER 53/106		DATO 11.02.2025		PLAN 2		1:100		A3		IGS		OLA	



E02_PLAN 2_1-100_AB (1)

27 av 37

Vedlegg 7



TILAKSHVER FILIP TUFTJE JOHANSEN OG INGVALD FINSRUD TÅSEN ALLE 11B 0853 OSLO		REVISJONSDATO 11.02.2025	REVISJONSDATO 11.02.2025
SØKNUMMER E06.FASADE NORD_1-100.A3		GRUNNR 53/106	TEGNINGS FASADE NORD
TEGNINGS SIGN IGS		TEGNINGS REV OIA	TEGNINGS SKALA 1:100
GARTNER/ULEN ARKTEKTER HEGDEGAUZEIN 14 0167 OSLO POST@GARTNERULEN.COM		TEGNINGS FORMAT A3	TEGNINGS SKALA 1:100



E06.FASADE NORD_1-100.A3

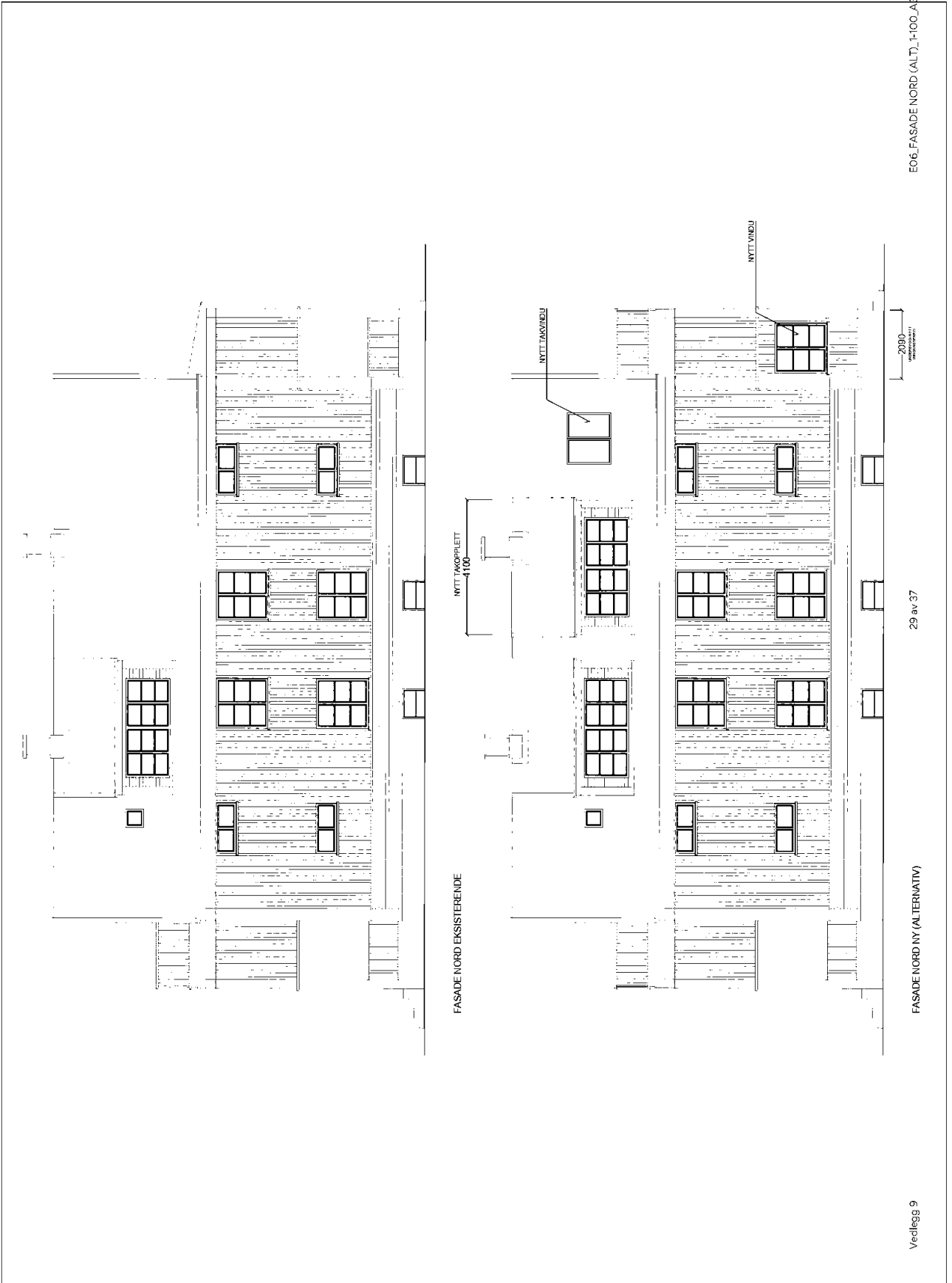
28 av 37

FASADE NORD NY

Vedlegg 8

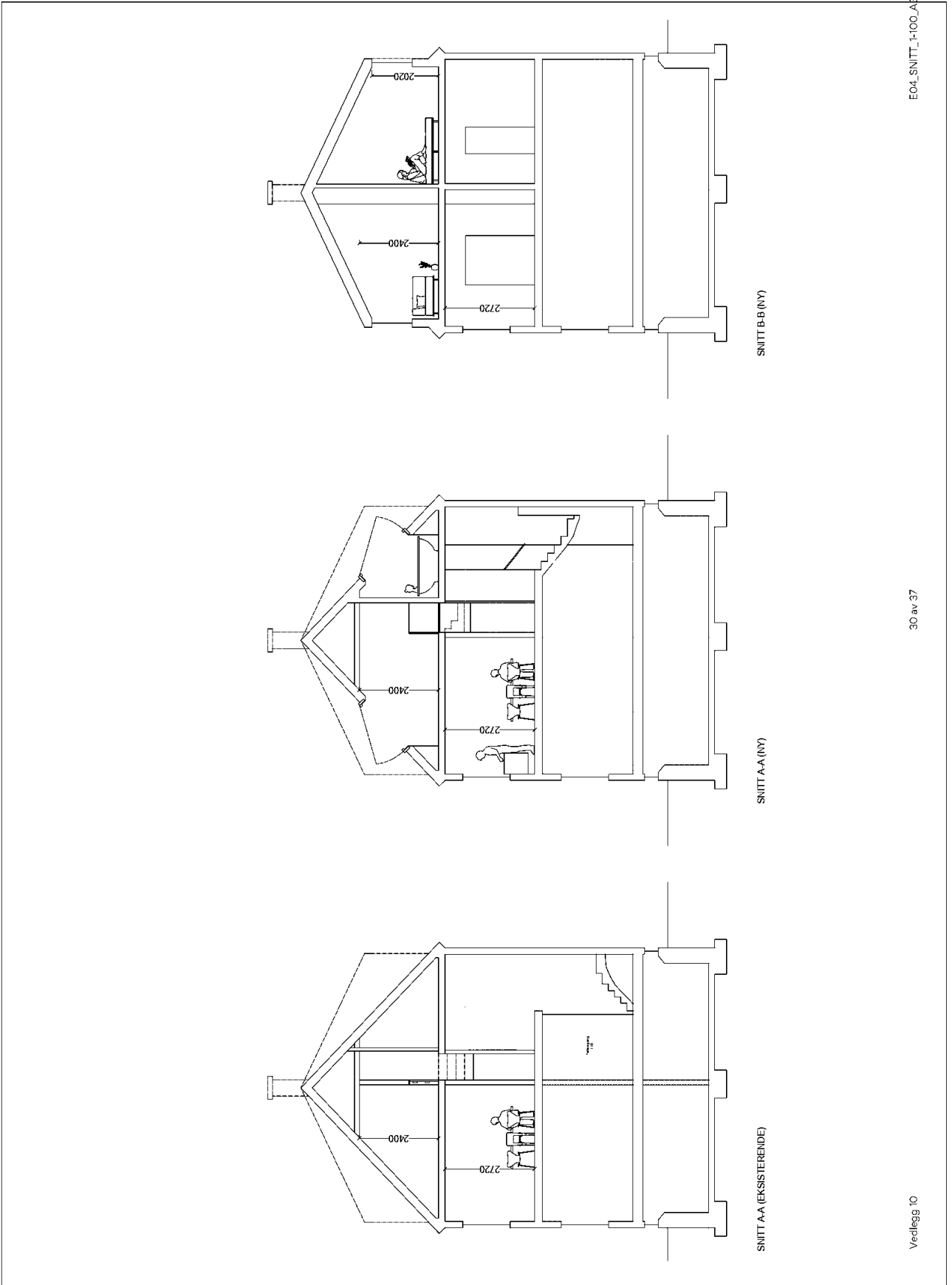


TILAKSØKER INGVALD FINSRUD TÅSEN ALLE 11B 0853 OSLO		REVISJONSDATO 11.02.2025	TEGNING FASADE NORD ALTERNATIV	SKALA 1:100	FORMAT A3	REV OLA	KNT OLA	SIGN IGS	TEKNISKE IGS
TILAKSHVER FILIP TUFTTE JOHANSEN OG INGVALD FINSRUD TÅSEN ALLE 11B 0853 OSLO		GNR/BRN 53/106	DATO 11.02.2025	SKALA 1:100	FORMAT A3	REV OLA	KNT OLA	SIGN IGS	TEKNISKE IGS





TILKAVNER FULLFØRTE JOHANSEN OG INGVILD FINSRUD TÅSEN ALLE 11B 0953 OSLO		REVISJONSDATO 11.02.2025		GJENBRUK 53/106		TEKNISSKALA 1:100		TEKNISSKALA 1:100		TEKNISSKALA 1:100	
SØKNUMMER E04_SNIIT_1-100_AB		PROSJEKT TÅSEN ALLE 11B		GJENBRUK 53/106		TEKNISSKALA 1:100		TEKNISSKALA 1:100		TEKNISSKALA 1:100	
GARTNERVULLEN ARKITEKTER HEGDEGAUVEIEN 14 0167 OSLO POST@GARTNERVULLEN.COM		TEKNISSKALA 1:100		TEKNISSKALA 1:100		TEKNISSKALA 1:100		TEKNISSKALA 1:100		TEKNISSKALA 1:100	



E04_SNIIT_1-100_AB

30 av 37

Vedlegg 10



TILTAKEVÅR FILIP TUFTEN JOHANSEN OG INGVALD FINSRUD TÅSEN ALLE 11B 0853 OSLO	GNR/BNR 53/106	REVISJONSDATO 11.02.2025	FASADE SØR TEGNING	SKALA 1:100	FORMAT A3	REV OLA	KNT OLA	GARTNER/UL EN ARKTEKTER HEGGHAUGSEIEN 14 0167 OSLO POST@GARTNER/ULEN.COM
	SØKNR 11	DATO 11.02.2025	0m 1m 2m 5m	TEKNISKE IGSN	TEKNISKE IGSN			





TILAKSHVER FILIP TUFTE JOHANSEN OG INGVALD FINSRUD TÅSEN ALLE 11B 0853 OSLO	REV DATO	25.02.2025	TEGNING	FASEDE VEST OG ØST	SKALA 1:100	FORMAT A3	REV OLA	KNT OLA	SIGN IGS	TEKNR. IGS
	DATO	11.02.2025	GNR/BR	53/106						

FASEDE ØST EKSTISTERENDE
(FORBLIKUENDRET)

FASEDE VEST EKSTISTERENDE

FASEDE VEST NY

1850
1850
3900

E07_FASEDE VEST OG ØST_1-100.A3 (1)

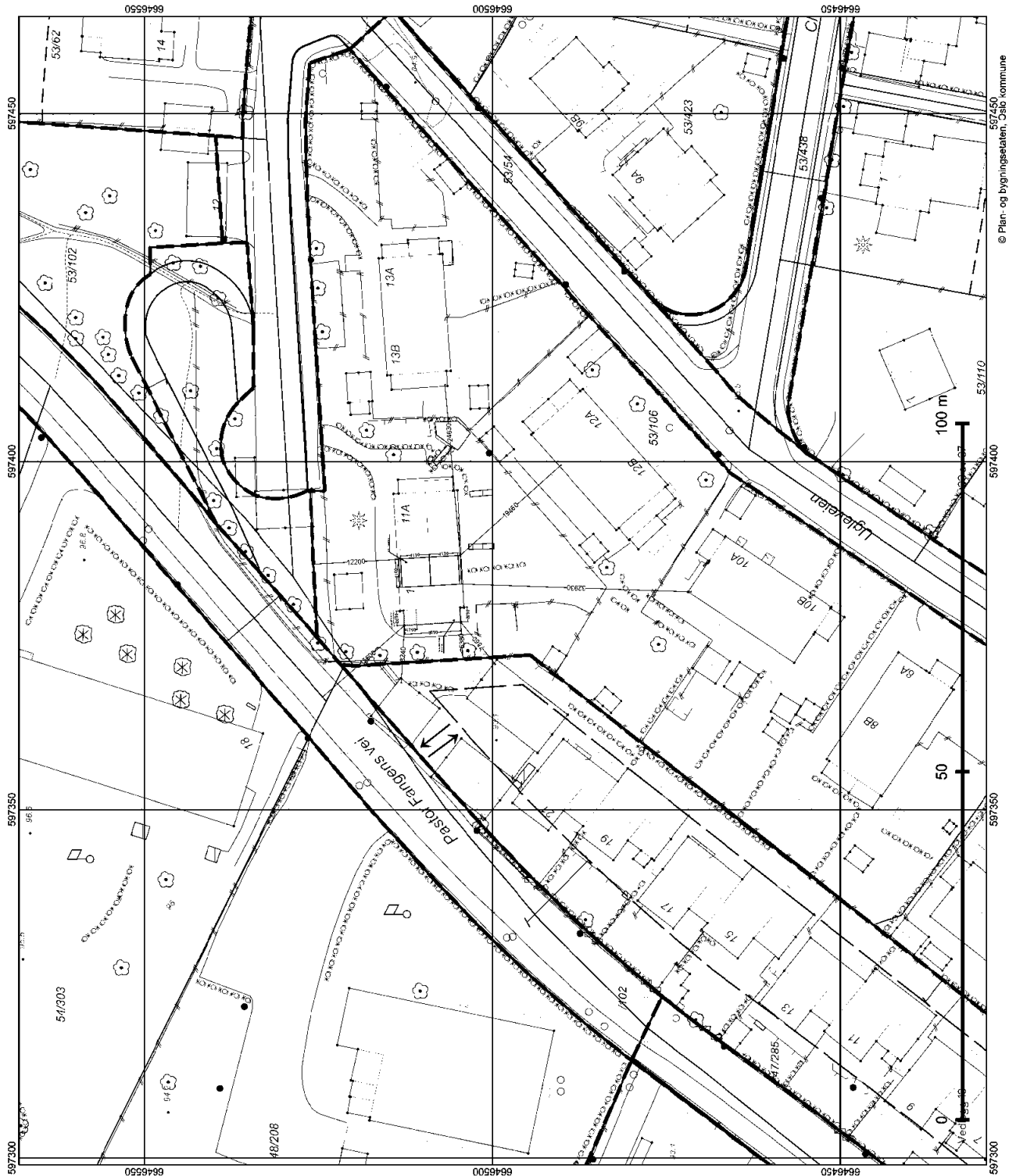
32 av 37

Vedlegg 12



 <p>Dato: 14.02.2025 Bruker: noas Målestokk 1:500 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM zone Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 Adresse: TÅSEN ALLE 11B</p>	<p>Gnr/Bnr: 53/106 PlottID/Best.nr: 327140/ 86505651</p>	<p>Deres ref.: Kommentar:</p>	<p>Situasjonskart - Kartet er sammenstilt for: Byggesak</p>	<p>GARTNERUGLEN ARKITEKTER HEDESMALSGVEIEN 14 0167 OSLO POST@GARTNERUGLEN.COM</p>	<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Sakemønstret.</p>	<p>Beskrivelse: NIR, D01 Dato: 17.02.2025 Revidert dato:</p>
--	--	-----------------------------------	--	---	---	---

D01_SITUASJONSPLAN_1-500_A3 (1).pdf



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Sak til generalforsamlingen 22.05.2025

Endring av retningslinjer for installasjon av varmepumpe

På generalforsamlingen i 2023 vedtok borettslaget retningslinjer som åpner for varmepumpeinstallasjon, men krever skriftlig samtykke fra samtlige berørte naboer. Dette innebærer at én nabo kan blokkere tiltaket, uavhengig av objektive vurderinger og andres behov.

Ulemper ved dagens ordning

- En enkelt nabo kan blokkere for andre, uten god grunn.
- Skaper risiko for udemokratisk forskjellsbehandling. Noen har allerede varmepumper i borettslaget.
- Gir enkeltpersoner uforholdsmessig stor makt over andres velferd.
- Rammer særlig beboere i varmeutsatte leiligheter.
- Støy fra varmepumper er minimal og ofte overdøvet av trafikkstøy.

Fordeler ved at styret avgjør

- Sikrer en nøytral og helhetlig vurdering.
- Behandler søknader konsekvent og rettferdig.
- Ivaretar naboers interesser gjennom informasjon og konsultasjon.
- Gir alle beboere like muligheter.

Forslag til endring av retningslinjene

Nåværende tekst:

"Det kreves skriftlig samtykke fra de berørte naboer."

Foreslås endret til ny tekst:

"Berørte naboer skal informeres og konsulteres om plasseringen. Styret avgjør søknaden."

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar endring av punkt 1 i retningslinjene:

"Berørte naboer skal informeres og konsulteres om plasseringen. Styret avgjør søknaden."

Tilleggsvedtak

Borettslaget skal forvaltes etter prinsipper om rettferdighet og likebehandling. Styret har ansvar for å avhjelpe de med størst ulemper og sikre en balansert fordeling av goder og belastninger.



Valgkomiteens innstilling til generalforsamling i Spurveisfunksjonærenes borettslag 2025

Valgkomiteen har bestått av: Anne Cathrine Wangberg, Askild Edvardsen og Henrik Borchgrevink

Følgende er på valg: 1 styremedlem, 1 varamedlem

Valgkomiteens innstilling er som følger:

Styremedlem Lars Gulliksen, Tåsenveien 41 B.

Varamedlem Espen Linderud, Jutulveien 26 A.

Begge velges for en periode på 2 år.

Ny valgkomité: Henrik Borchgrevink, Anne Cathrine Wangberg og Mona Haukland.
Henrik og Anne på gjenvalg, og Mona Haukland kommer inn som utgående styremedlem. Disse velges for 1 år.

For valgkomiteen, 24. april 2025

Anne Cathrine Wangberg, Askild Vik Edvardsen og Henrik Borchgrevink



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.05.25

Selskapsnummer: 7530 Selskapsnavn: SPORVEISFUNKSJONÆRENE'S BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.