

aktiv.





Daglig Leder Frogrerveien / Eiendomsmegler/

Martin Ommundsen

Mobil 906 42 614

E-post martin.ommundsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frogrerveien

Frogrerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 190 000,-
Fellesgjeld: Kr 126 847,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 4 318 197,-
Felleskostn.: Kr 3 057,-
Årlig festeavgift: Kr 177 000,-
Selger: Anne Urstrømmen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1924
BRA-i/BRA Total 34/40 kvm
Tomtstr.: 5210 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 225, bnr. 125
Andelsnr.: 20
Oppdragsnr.: 1007250081

Lys og pen 2-R på Torshov - Solfyllt gårdsrom - Peisovn - Generøs

Velkommen til Johan Svendsens gate 5!

Koselig leilighet i klassisk "Torshovgård" som kalles spaserstokken. Det offisielle kallenavnet kommer av dens form som en spaserstokk i fugleperspektiv. Gården inngår som en av de historiske Torshovkvartalene. Her har du et idyllisk og parkmessig gårdsrom med frodig beplantning og fine grøntarealer. Beliggenheten er sentral og meget populær på Torshov med tilgang til alt av nærområdets fasiliteter. Her kan du nyte noen av Oslos flotteste parkområder rett utenfor døren.

Leiligheten kan fremheves med:

- Arealeffektiv
- Idyllisk gårdsrom med mye sol og flotte uteplasser
- Attraktiv beliggenhet
- Fellesvaskeri
- Generøs takhøyde målt til 2,8 m i stue
- Varmekabler på bad
- Ingen dok. avgift



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	56
Energiattest	61
Nabolagsprofil	68
Meglerbrev	71
Ekspedisjonsdokument	75
Tegninger	80
Reguleringskart	81
Husordensregler	86
Vedtekter	88
Årsberetning	98
Protokoll	122
EO årsmøte 2024	126
Formuesverdi	165
Budskjema	172

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 34 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 40 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 m² Kjellerbod

2. etasje

BRA-i: 34 m² Entré, bad, stue/kjøkken, bod og soverom

5. etasje

BRA-e: 4 m² Loftsbod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Kommentar NS 3940:2012 - Leiligheten disponerer en bod i kjeller med gulvareal på ca. 6 m² og loftsbod med gulvareal på ca. 5,5 m². Hele bodene er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

5210 m²

Tomtebeskrivelse

Stort tomt som består mest av selve bygården, men asfaltert intervei i bagård som liten gressfleck med diverse møblement og beplantning.

Årlig festeavgift

Kr 177 000

Regulering av festeavgift

Tomten er festet av Oslo kommune i 70 år fra 1951. I følge lov om tomtefeste av 20.12.1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, ble festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021 og til Borettslaget Torshov Kvartal 13 eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefestelovens § 36.

Fstekontrakt datert

01.11.1951.

Beliggenhet

Koselig leilighet i klassisk "Torshovgård" som kalles spaserstokken. Det offisielle kallenavnet kommer av dens form som en spaserstokk i fugleperspektiv. Gården inngår som en av de historiske Torshovkvartalene. Her har du et idyllisk og parkmessig gårdsrom med frodig beplantning og fine grøntarealer. Beliggenheten er sentral og meget populær på Torshov med tilgang til alt av nærområdets fasiliteter. Her kan du nyte noen av Oslos flotteste parkområder rett utenfor døren.

Nærområdet har det meste av butikk- og servicetilbud lett tilgjengelig, som matbutikker (Coop Extra-butikk rett rundt hjørnet og søndagsåpne matbutikker som Bunnpris og Joker), kaféer, restauranter, spisesteder, skoler, mange fine barnehager, bank, apotek, vinmonopol, flere treningssentre (SATS, Elixia og Myrens Sportssenter), samt variert kulturtilbud på Torshov, Grünerløkka, Nydalen osv. Ikke langt fra leiligheten finner du kulturslottet Soria Moria, Torshovteatret, Trikkestallen rett over gaten med teater og flott uteservering på sommerstid, samt Ringnes Park med Ringen kino. Det er en rekke småbutikker og spesialforretninger i Vogts gate. Konstabel med sin flotte interiørforretning og vår lokale slakter og delikatesseforretning Strøm Larsen bør nevnes.

Det er også kort vei til Handelshøyskolen BI i Nydalen og Storo Storsenter som er Oslos største shoppingsenter med 130 butikker, spisesteder og tjenester, og som har et stort Sats-treningssenter i 4. etasje på ca. 3.000 kvm.

Torshov er kjent for sine store, flotte og frodige parker som kan nytes av store og små. Torshovparken, kanskje den mest anerkjente finnes i kort avstand fra leiligheten. Parken benyttes aktivt til ulike fritidsaktiviteter sommer- og vinterstid blant mange av beboerne i området. Torshovparken er 41 mål i utstrekning og ligger på en naturlig høyde. Det er utsikt mot byen og fjorden fra toppunktet (87 meter over havet) midt i parken, der musikkpaviljongen er plassert i enden av en allé. Sydsiden av Torshovparken er nylig blitt oppgradert med flott aktivitetspark for store og små, med blant annet sandvolleyballbaner, minigolf og mulighet for andre ballspill, samt isbane om vinteren.

Torshovdalen er ca. 5 minutters gange unna, og her er det store plener tenkt for aking og skilek (kommunen preparerer langrennsløype om vinteren) samt et yrende

skateboardmiljø med 3 stk. ramper. I forbindelse med utbyggingen av Torshov, sørget bygartner Marius Røhne for at dette området ble skånet for utbygging i reguleringsplanen fra 1934. Torshovdalen gikk her inn i et sammenhengende parkmessig belte og turveier gjennom byen. Begrunnelsen var den tids begynnende tenkning om behovet for lys, frisk luft og tilgang til natur for byens befolkning med den positive virkningen dette har for folkehelsen.

Leiligheten sokner til Lilleborg skole. Det finnes også flere private -og kommunale barnehager i området.

God offentlig kommunikasjon finner du også i nærområdet - på dagtid går trikken hvert femte minutt til blant annet Grünerløkka og sentrum (trikk nr. 11, 12 og 13). Bussruter i nærområdet inkluderer blant annet rute 20 til Majorstuen/Skøyen, rute 30 til BI Nydalen og Huk/Bygdøy, og rute 56 til Solemskogen i Nordmarka med flott turterreng. Nærmeste bussholdeplass finnes under 2 minutter unna leiligheten. Holdeplass for Flybussekspressen fra Ring 2 ligger under 5 minutter unna.

Adkomst

Adkomst fra Johan Svendsens gate. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Torshovtoppen barnehage, Oskar Braaten barnehage og Torshovhagen Doremi barnehage.

Skolekrets

Lilleborg skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Torshovparken med linje fb1, 20 og 30 ca 100 m

Trikk: Torshov i Vogts gate med linje 11, 12 og 19 ca 400 m

T-bane: Sinsen med linje 4 og 5 ca 900 m

Tog: Grefsen stasjon med linje RE30 og R31 ca 1,3 km

Bygningssakkyndig

Stian Hedels

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur i granitt/teglstein. Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bytte av baderomsvifte

Arbeid utført av: SpotOn

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

Ja

Beskrivelse: Piperør ble byttet i borettslaget i juni 2024, etter pålegg fra kommunen.

Arbeidet ble utført i regi av borettslaget.

Tilleggs kommentar

Brannslange under vask på kjøkkenet ble byttet av rørlegger i Juni 2025. Se vedlagt dokumentasjon for utført arbeid.

Innhold

Lys og fin 2-roms i "Spaserstokken" på Torshov med Torshovparken som nærmeste nabo. Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, bad, soverom, kjøkken og stue. Perfekt førstegangskjøp uten dokumentavgift. Offentlig kommunikasjon og et komplett servicetilbud i umiddelbar nærhet.

Standard

Vinduer:

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2007.

Dører:

Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand. Profilerte eldre malte innvendige dører.

Gulv:

Innvendige gulv er belagt med laminat.

Himling:

Takessplater i kjøkken og soverom. Platekledning i entré. Pusset og malte overflater for øvrig. Himlingshøyde ca. 2,52 m målt i entré. Himlingshøyde ca. 2,80 m målt i stue.

Vegger:

Malt tapet, malt trepanel, sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Etasjeskiller:

Etasjeskiller i betong.

Pipe:

Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue. Pipen er ifølge eier rehabilitert med innvendige stålrør i 2024 av regi av borettslaget.

Ildsted:

Vedovn montert på ildfast plate.

Varmtvann:

Varmtvannsbereder på 80 liter, produsert i 2009, montert i benkeskap på kjøkken.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:

Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i badet. Avløpsrør i plast og støpejern.

Ventilasjon:

Friskluft via spalteventiler i vinduer. Kjøkkenventilator med kullfilter.

Elektrisk anlegg:

Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i felles gang.

Elektrisk oppvarming:

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med fronter i høyglanset utførelse. Belysning under overskap. Mosaikkfliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Kjøkkeninnredning av eldre dato.

Fast inventar:

Skyvedørgarderobe med glatte fronter i soverom. Garderobeløsning med stang og hyller i bod.

Andre forhold:

Brannslange montert i kjøkken.

Bad:

Bad av eldre dato. Fliser på betong. Sluk i plast. Flislagte overflater på vegger. Sparklet og malte plater i himling. Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter i høyglanset utførelse. Speil og belysning over servant. Dusj på gulv, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterner. Varmekabler i gulvstøp. Elektrisk avtrekksvifte. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Info fra takstmann:

Andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller. Leiligheten ligger i 2. etasje.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 2. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 2. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 2. etasje)
- Innvendige dører
- Etsjeskiller
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Kjøkkeninnredning

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025: Utskiftning av brannslange i kjøkkenet.

2022: Montering av ny elektrisk vifte i bad.

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av borettslaget i den senere tid:

2024: rehabilitering av innvendige pipeløp.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Protector Forsikring

Polisenummer

1480406

Energi

Oppvarming

Elektrisk samt vedovn.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 190 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 953 413

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 813 652

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Forretningsførsel, personalkostnader, styrehonorar, felles strøm og forsikring, festeavgift, kommunale avgifter, tv/internett, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 057

Andel Fellesgjeld

Kr 126 847

Fellesgjeld pr. dato

12.06.2025

Kommentar fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS

Lånummer: 98208449036

Restsaldo: 126 847,39

Kapitalkostnader: 788,96

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 126 847,39,-, pr. dags dato.

Andel fellesformue

Kr 13 979

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Torshov Kvartal 13 Borettslaget

Organisasjonsnummer

864404332

Andelsnummer

20

Om borettslaget

Borettslaget består av 89 andelsleiligheter. Brl Torshov Kvartal 13 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 864404332, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

STYRET

Styret kan kontaktes på e-posten torshovkvartal13@styrerommet.no. Se Brl Torshov Kvartal 13s hjemmeside på www.vibbo.no/torshov-kvartal-13 for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

ØKONOMI

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Driftsinntekter for 2022 er på kr 4 373 125,- og driftskostnader på kr 3 238 252,-. Dette et årsresultat på kr 800 058,-.

BRANNVARSLINGSANLEGG OG VEDLIKEHOLDSAVTALE

Brannvarslingsanlegget i T13 er levert av Autronica og styret har signert en vedlikeholdsavtale med Autronica for årskontroller, oppdatert mjukvare i og årlig testing av systemet.

Torshov Kvartal 13 er også interessert i å etablere en dialog med andre gårder på Torshov med tanke på vedlikehold. Alle gårder er bygget på samme måte på samme tid så problemer med fukt, ventilasjon, valg av riktig material ved vedlikehold og håndverkere foreligger i alle gårder og her ser styret at man kan finne synergier i Torshovbyen.

STYRETS ARBEID

I dialog med styreleder den 03.10.23 informerer de om følgende: Det har kommet tiltak fra Oslo brann og redningsetaten der pipende må inspiseres/befaring for å kartlegge evt. skader og vedlikehold. Dersom rapporten viser krav om utbedring, må dette prioriteres. Per. Dags dato er det usikkert på veien videre og styret jobber med saken for å få inn riktig fagfolk. Dersom det skulle være behov for utbedring kommer styret til å ta opp lån for å dekke dette. Det vil medføre økning av fellesgjeld for den enkelte andelseier. Styret ser for seg at dette blir avklart i løpet av vinteren.

Bakgården har fått enn oppgradering med nytt asfalt samt. søppeldunkene er flyttet ut. Styret ser for seg å oppgradere bakgården litt etter litt med bedre sykkelparkering, nye planter, sittegruppe ol for å gjøre bakgården hyggeligere for beboerne. Dette vil bli gjort sporadisk med borettslagets midler.

Når det kommer til felleskostnader, har det blitt oppdaget feil kvm på enkelte leiligheter hos forretningsfører, OBOS tilknyttet innbetaling av felleskostnader. Styret vil gå sammen med OBOS og kartlegge over hvor stor hver enkelt leilighet er og om dette stemmer overens med angitt informasjon for å avregne felleskostnaden riktig. Det kan føre til at felleskostnaden øker eller minsker. Dette gjelder spesielt leilighetene som har bygget ut loft og kjeller. Uavklart når dette blir avklart, men styret håper på å finne ut av dette så fort som mulig. Per dags dato er det ingen planer å øke felleskostnadene, dette avhenger mest av hvordan rapporten fra forretningsfører forteller.

I sommer opplevde borettslaget en vannlekkasje, men dette er utbredt og ikke vært noe problemer siden.

VEDLIKEHOLDSHISTORIKK

2022 Skadedyrsanering - Vedlikehold av brannanlegg, oppgradering av programvare.

2021-2022 Service og vedlikehold av Velux takvinduer.

Oppgradering av elanlegg, korrigering av feil og mangler. Nytt vannrør. Reparasjon av lekkasje i nr. 45.

2020-2021 Nytt låsesystem. Nye nøkler med elektronisk brikke innført. Asfaltet og bytte lyskasser for å sikre bedre mot regnvann. Nye Brannslukningsapparater.

2019 Repareert tak i J. Sv. 9/15 J. Sel. 1.

2018 Soilrør video inspeksjon. Repareert påviste skader.

2015 Utbedring bakgård. Vedtatt på GF 09.05.16 - fjerne gjerde mot bakgård.

2013-2014 Brannsikring. Oppført uteboder. Oppført uteboder for barnevogner og sykler.

2012 Kjøpt inn nye vaskemaskiner Leverandør: DSI Systemer AS. Byttet utvendige hovedvannkraner Entreprenør: Rørlegger Sentralen AS.

2011 Piperehabilitering. Entreprenør: Skorstenshantverkaren Jan Kalserud.

2008 Skiftet vinduer.

2004 Malt vinduer mot bakgård, jfr rapp. OPAS. 2004. Rapport fra OBOS prosjekt sier at det er prekært med å få malt vinduene inn mot bakgård. Arbeidet pågår og skal være ferdig 2004. Jfr tidligere tilleggsopplysninger.

2001 Vaskeriene er pusset opp.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Svenska Handelsbanken AB

Lånenr.: 83987175683

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,94%

Restsaldo 0,00

Innfrielsesdato: 20.12.2049

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Bank: Svenska Handelsbanken AB

Lånenr.: 83987229147

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,80%

Restsaldo 0,00

Innfrielsesdato: 20.01.2027

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208449036

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,53%

Restsaldo 19 811 492,00

Innfrielsesdato: 30.11.2049

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Årsresultat for 2024 var kr - 4 437 744,-

Budsjett for 2025 er kr - 152 000,-

Arbeidskapital pr. 31.12.24 var kr 2 177 036,-

Årsak til underskudd i 2024 skyldes i hovedsak piperehabilitering.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det skal søkes styret om husdyrhold i hvert enkelt tilfelle.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 225, bruksnummer 125 i Oslo kommune. Andelsnr. 20 i Torshov Kvartal 13 Borettslaget med orgnr. 864404332

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/225/125:

23.09.1954 - Dokumentnr: 417294 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 70 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 2,507

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
KONTRAKTEN KAN PANTSETTES
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

Nye vilkår

24.05.1924 - Dokumentnr: 993705 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

25.07.1925 - Dokumentnr: 993758 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

23.09.1954 - Dokumentnr: 417294 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,507
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
KONTRAKTEN KAN PANTSETTES
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

Nye vilkår

04.11.1970 - Dokumentnr: 517568 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:187

15.08.1922 - Dokumentnr: 900443 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELTA TORSHOVGT 54B M FL - UTGÅTT

12.06.1997 - Dokumentnr: 34759 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:132
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:133
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:134
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:135

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:225 Bnr:136

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:225 Bnr:137

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:225 Bnr:138

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:225 Bnr:139

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:225 Bnr:187

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:225 Bnr:188

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:225 Bnr:189

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra 1922.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål.

Pågående byggesaker:

Torshov Kvartal 13 - Rehabilitering av 36 pipeløp med stålrør

Saksnummer: 202455238

Johan Svendsens gate 3 - Utbygging av kjellerarealer og bruksendring

Saksnummer: 202458120

Johan Svendsens gate 3 - Sammenslåing av to leiligheter - H0201 og H0202

Saksnummer: 202462337

Johan Svendsens gate 7 - Sammenslåing av leiligheter - H0201 og H0302

Saksnummer: 202460991

Johan Selmers gate 1 - Bruksendring av bod til bolig, endring av planløsning og fasadeendring

Saksnummer: 202551557

Johan Svendsens gate 17 - Bruksendring av deler av kjeller til bolig og fasadeendringer
- H0103

Saksnummer: 202553172

Johan Svendsens gate 21 - Bruksendring av del av kjeller til hoveddel for ovenforliggende leilighet, utvidelse av kjellervinduer og endring av hovedbæresystem

Saksnummer: 202117402

Ole Bulls gate 41 - Bruksendring av loft til bolig og fasadeendringer - H0301

Saksnummer: 202551925

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte

fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 190 000 (Prisantydning)

126 847 (Andel av fellesgjeld)

4 316 847 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

4 318 197 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 326 097 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 328 897 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt 1 % provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 7 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

Ansvarlig megler

Martin Ommundsen

Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner

martin.ommundsen@aktiv.no

Tlf: 906 42 614

Ansvarlig megler bistås av

Martin Ommundsen

Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner

martin.ommundsen@aktiv.no

Tlf: 906 42 614

Oppdragstaker

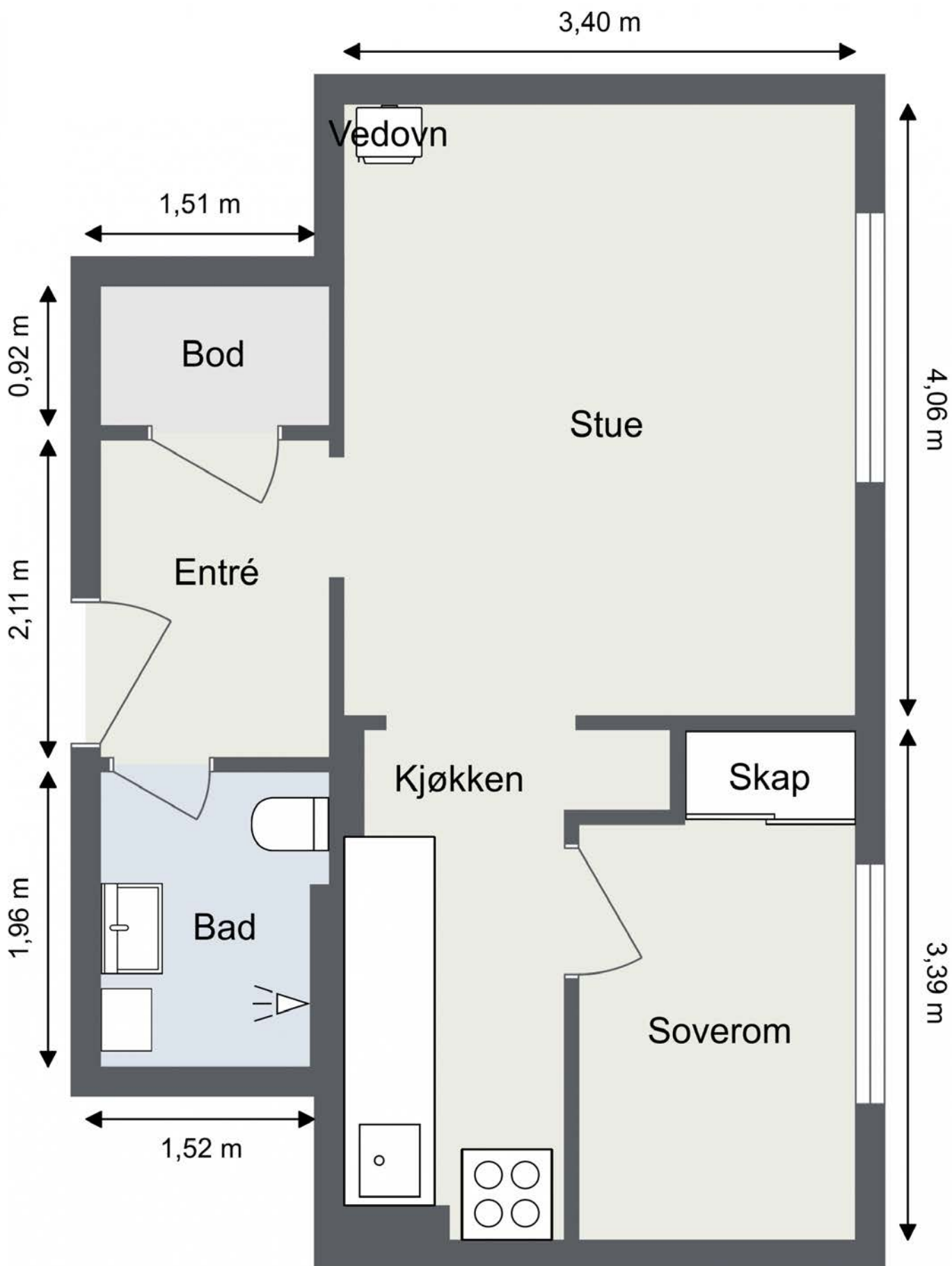
Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

02.07.2025







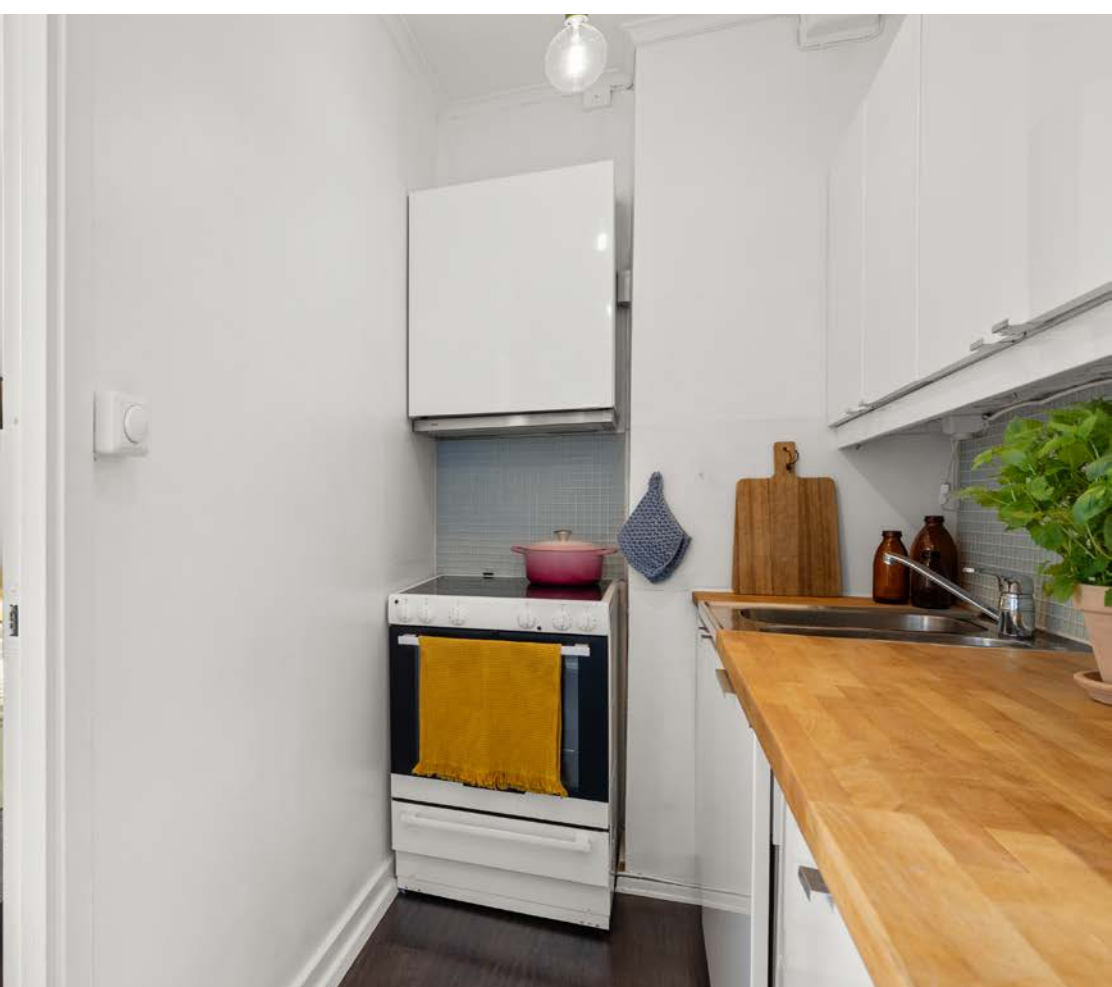
































Vedlegg

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

JOHAN SVENDSENS GATE 5, 0475 OSLO

Gnr: 225 Bnr: 125 0301 Oslo kommune.

Andelsleilighet

Dato befaring: 23/05/2025
Utskriftsdato: 27/06/2025
Oppdragsnummer: 97641
Referansenr:



STIAN HEDELS

929 32 766
sh@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.

Leiligheten ligger i 2. etasje.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025: Utskiftning av brannslange i kjøkkenet.

2022: Montering av ny elektrisk vifte i bad(faktura er fremvist)

Oppgraderinger i borettslaget

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av borettslaget i den senere tid:

2024: rehabilitering av innvendige pipeløp.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1924, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 2. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 2. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 2. etasje)
- Innvendige dører
- Etasjeskiller
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Kjøkkeninnredning

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Anne Urstrømmen
 Takstmenn: Stian Hedels
 Befaring/tilstede: Eier: Anne Urstrømmen , Takstmann: Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Andelsleilighet
 Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
 Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 Oslo Gnr: 225 Bnr: 125
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 5210.2 m²
 Hjemmelshaver: Oslo kommune har hjemmel, Torshov Kvartal 13 Borettslaget innehar festerett.
 Adresse: Johan svendsens gate 5, 0475 OSLO

Andelsleilighet

Selskap: Torshov Kvartal 13 Borettslaget
 Organisasjonsnr: 864 404 332
 Forretningsfører: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
 Eier: Anne Urstrømmen
 Andelsnummer: 20

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	23/05/2025	Opplysninger gitt av eier under befaring.			
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er ikke mottatt på e-post.			
Ambita infoland	23/05/2025	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1924

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
2. etasje	34	32	2
Loft	0	0	0
Sum bolig:	34	32	2

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
2. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom	Bod
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	2	0	0
2. etasje	34	0	0	0
Loft	0	4	0	0
Sum bolig:	34	6	0	0
Sum BRA:	40			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bod		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Kommentar NS 3940:2012 - Leiligheten disponerer en bod i kjeller med gulvareal på ca. 6 m² og loftsbod med gulvareal på ca. 5,5 m². Hele bodene er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekkt med takstein.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

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

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2007.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte eldre malte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue og entré.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 14 mm i stue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue. Pipen er ifølge eier rehabilitert med innvendige stålrør i 2024 av regi av borettslaget.
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse:	Vedovn montert på ildfast plate.
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 80 liter, produsert i 2009, montert i benkeskap på kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2.

TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i badet. Avløpsrør i plast og støpejern. Stakeluke er ikke lokalisert. Hovedstoppekran er ikke lokalisert, da eier ikke hadde kjennskap til plasseringen.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke etablert avløp eller annen form for drenering fra fordelerskapet. Dette innebærer at eventuell lekkasje fra rør-i-rør-systemet ikke ledes bort på forskriftsmessig måte, noe som kan medføre fare for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales å etablere lekkasjevarsling og/eller avløp fra fordelerskapet i samsvar med gjeldende anbefalinger og forskriftskrav for rør-i-rør-systemer. I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Rørøplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. TG2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Vurdert som ikke tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk.
Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

TG: 2

Elektrisk anlegg

*Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.
Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i felles gang.

Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anleggets alder er ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Sikring tilknyttet platetopp utløses hvis alle platene er på samtidig som stekeovnen er i bruk.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.
Det er registrert at sikringen (kursen) utløses ved samtidig bruk av alle kokesoner på platetoppen og stekeovn. Dette indikerer at kursen har begrenset kapasitet i forhold til samlet effektbehov for tilkoblede apparater. Det anbefales å få utført en vurdering av autorisert elektriker for å kartlegge effektbehovet og vurdere om det bør legges opp en egen kurs til stekeovn eller platetopp for å sikre tilstrekkelig kapasitet og brukervennlighet.
Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid og manglende dokumentasjon.
Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovner.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med fronter i høyglanset utførelse. Belysning under overskap. Mosaikkfliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Brannslange montert under kjøkkenkum.

Kjøkkeninnredning av eldre dato.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat.

Tilstandsvurdering: Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Malt tapet, malt trepanel, sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: Det er registrert enkelte riss i veggoverflater ved vinduer, i en helhetsvurdering er det gitt TG1.

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Takessplater i kjøkken og soverom. Platekledning i entré. Pusset og malte overflater for øvrig. Himlingshøyde ca. 2,52 m målt i entré. Himlingshøyde ca. 2,80 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med glatte fronter i soverom. Garderobeløsning med stang og hyller i bod.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Bad av eldre dato.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Generelt slitte fuger i dusjsonen.
Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm.
Det er registrert noe svakt fall mot sluk i dusjsonen, dette medfører risiko for vannansamling.
Tg 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter i høyglanset utførelse. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: Innredningen har fuktskader/svelling.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av slitasje.

TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterner.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterner. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i siternekassen ikke blir oppdaget.

TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

TG: 2

Ventilasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte.
Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 1

Hulltaking - Bad, 2. etasje

Beskrivelse:

Det ble boret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra entré. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.
På grunn av begrenset tilgang bak dusjsonen, ble fuktmåling utført utenfor våtsonen. Dette kan imidlertid begrense påliteligheten for å oppdage lekkasjer fra våte soner.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike arealtypene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250081	

Selger 1 navn
Anne Urstrømmen

Gateadresse	
Johan Svendsens gate 5	

Poststed	Postnr
OSLO	0475

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1007250081

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AU

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytte av baderomsvifte
Arbeid utført av	SpotOn

Filer

[invoice_elektroimportoren-as_2022-05-07_c66c.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Piperør ble byttet i borettslaget i juni 2024, etter pålegg fra kommunen. Arbeidet ble utført i regi av borettslaget.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Dokumenter

[Faktura 81858.pdf](#)

Document reference: 1007250081

Tilleggs kommentar

Brannslange under vask på kjøkkenet ble byttet av rørlegger i Juni 2025. Se vedlagt dokumentasjon for utført arbeid.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007250081

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne urstrømmen	e0d46245add2a7490409 cf66f0c7b62fcc4abec4	27.06.2025 10:31:06 UTC	Signer authenticated by One time code

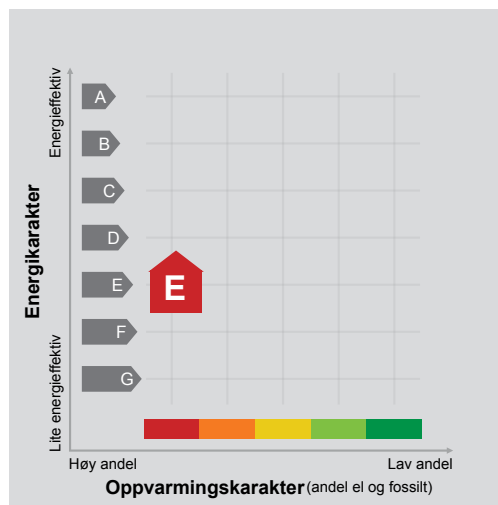
Document reference: 1007250081

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Johan Svendsens gate 5
Postnummer	0475
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	125
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80555652
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-134820
Dato	13.06.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1920

Bygningsmateriale:

BRA: 35

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Johan Svendsens gate 5	80555652	H0202	0	0	20

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1920

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	16 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	35 m²
Totalt BRA	35 m²
Oppvarmet luftvolum	100 m³
U-verdi for yttervegger	0,60 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	72,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,72 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	63 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,80
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,75
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,30

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	1.4.2020

Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold
vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.013
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	80,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,5 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	149,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 639 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	218,27 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 262 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	218,27 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 639 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	5 763 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	1 876 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 639 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	85,4 %
--------------------------------------	--------

Nabolagsprofil

Johan Svendsens gate 5 - Nabolaget Lønnebakken/Torshovtoppen - vurdert av 157 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Torshovparken Linje FB1, 20, 30	2 min 0.1 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	5 min 0.4 km
Sinsen Linje 4, 5	14 min 0.9 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.6 km

Skoler

Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	4 min 0.3 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	11 min 0.9 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	22 min 1.8 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	16 min 1.4 km
Nydalen videregående skole 960 elever	7 min 2.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 72/100



Kvalitet på skolene

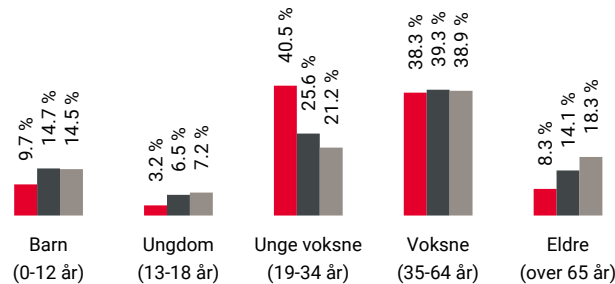
Bra 69/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lønnebakken/Torshovtoppen	2 065	1 414
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Torshovtoppen barnehage (1-5 år) 63 barn	2 min 0.2 km
Oskar Braaten barnehage (1-5 år) 40 barn	4 min 0.3 km
Torshovhagen Doremi barnehage (1-5 år) 49 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Vossegata PostNord	3 min 0.2 km
Joker Torshov PostNord, søndagsåpent	5 min 0.3 km



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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



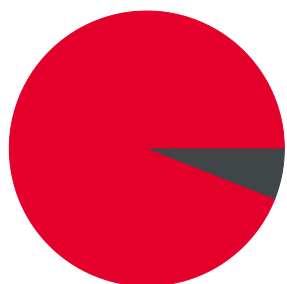
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

	Torshovdalen Ballspill	5 min	0.4 km
	Lilleborgbanen Ballspill, sandvolleyball	5 min	0.4 km
	Mudo Torshov	8 min	
	Myrens Sportssenter	9 min	

Boligmasse



■ 94% blokk
■ 6% annet

«Deilig tilgang på alt i nærheten. Føles som om vi bor i en stille oase midt i byen»

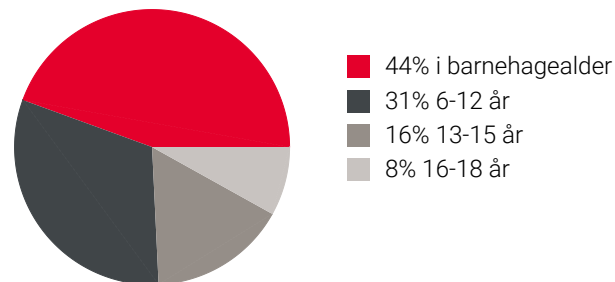
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Sandaker Senter	8 min
	Apotek 1 Torshov	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

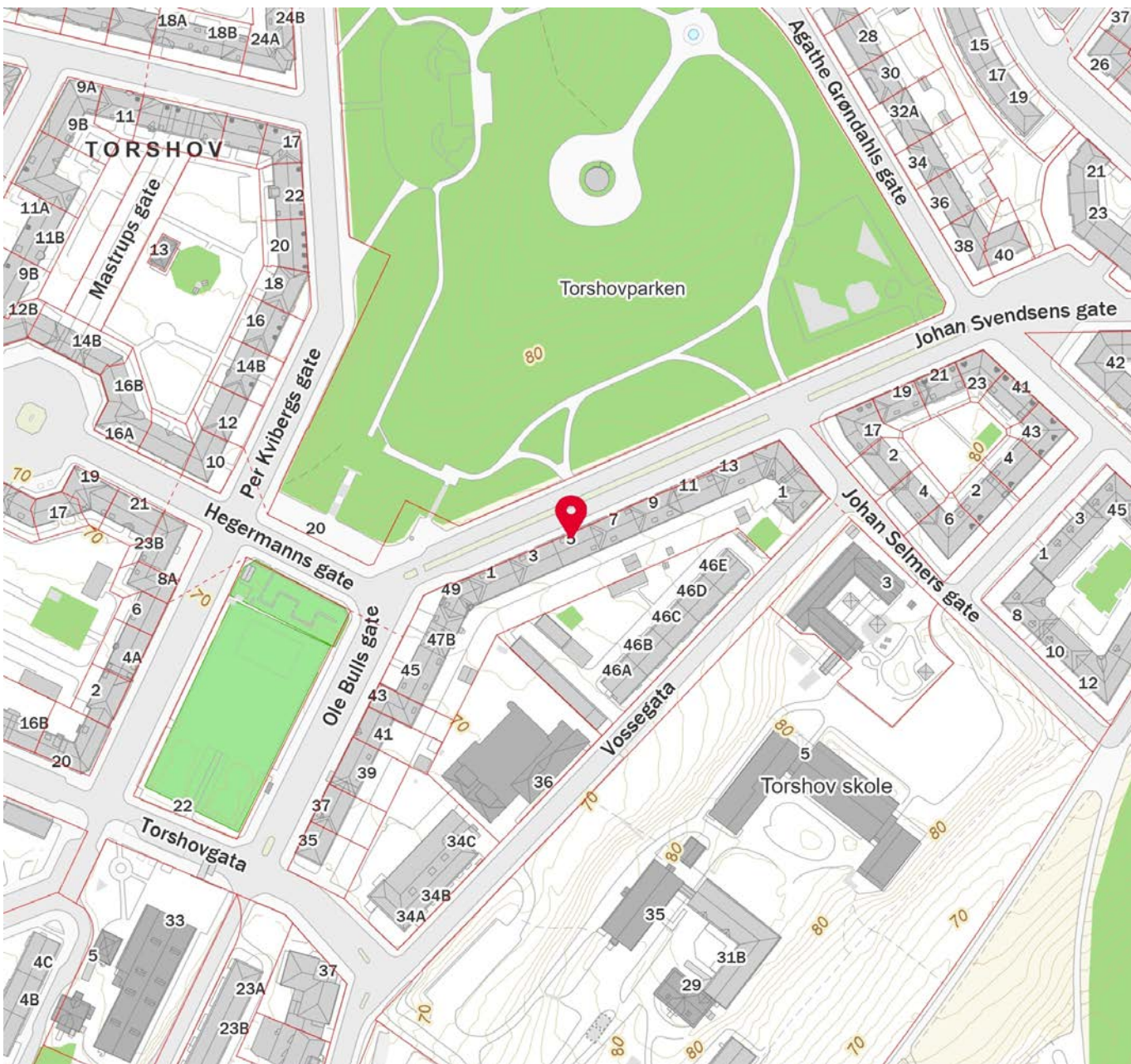
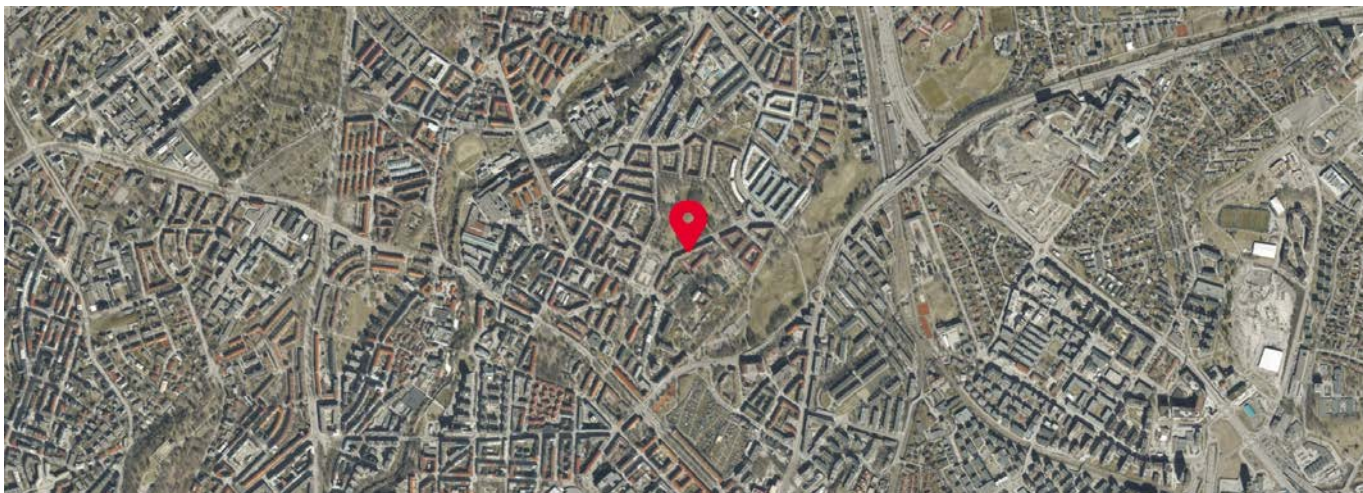


0% 63%

■ Lønnebakken/Torshovtoppen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	73%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	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

Gabrielsen & Partners Frogner AS
Aktiv avd. Frogner v/Martin Ommundsen
Frognerveien 22, 0263 OSLO
E-post: martin.ommundsen@aktiv.no

Deres ref.: 1007250081 . Vår ref.: 6062-1-20

Dato: 12.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Brl Torshov Kvartal 13
Organisasjonsnr: 864404332
Andelseier: Urstrømmen, Anne
Medeier:
Leilighetsnummer: 20
Adresse: Johan Svendsens Gate 5, 0478 OSLO
Andelsnummer: 20
Gnr. 225
Bnr. 125
Borettsinnskudd: Kr. 100,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 1480406.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november

Selskapet fester tomt av Oslo kommune for en avtaleperiode på 70 år f.o.m 01.05.1952. I følge lov om tomtefeste av 20.12.1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, ble festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021 og til Borettslaget Torshov Kvartal 13 eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefestelovens § 36.

Reguleringsstidspunktet for festeavtalen er etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Festekontrakt innhentes hos Kartverket.

Vedtak fra generalforsamling 23.04.2024 om at fordelingsnøkkel i borettslaget endres.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.:	83987175683
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,94%
Restsaldo	0,00
Innfrielsesdato:	20.12.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.:	83987229147
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,80%
Restsaldo	0,00
Innfrielsesdato:	20.01.2027

Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98208449036
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,53%
Restsaldo	19 811 492,00
Innfrielsesdato:	30.11.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 968,29,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt	0,00	
Eiendomsskatt	0,00	
Eiendomsskatt	0,00	
Felleskostnader	2 968,29	3 057,34 fra 01.07.2025

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	139,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 234,-
Annen formue:	13 979,-
Gjeld:	139 203,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB
Lånenummer:	83987175683
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	
Bank:	Svenska Handelsbanken AB
Lånenummer:	83987229147
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,22
Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208449036
Restsaldo:	126 847,39
Kapitalkostnader:	788,96

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 126 847,39,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Tea Grøndahl Linge pr. e-post: tea.linge@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Ole Kasper Klanderud Olsen, e-post: torshovkvartal13@styrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Joh. Friendsensgt.
1-3-5-7-9-11

J. Mr. 634/
1922

Varningshus

Armedde
15 Tegner



Expeditions-Dokument

Naaringskvin

135794

Prædikenstuen (Thorshavn Lim)

4 jui 1922

Indleveret

Attesteres

28/22

Oversendes Hr. Opmaalinge

Grundter og Naboforhold. Hr. Reguleringskommissionen til Bekræftelse angående Reguleringsbestemmelser, paa-
lydende, om at afgive af de i § 10 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 11, samt Vands- og Kloak-
regulering, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den

5/7. 22

H. J. Sparre.

1051/22

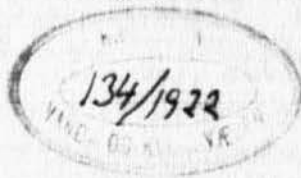
Kartfortegning u. udført
Hædeforholdet u. paa-
sket situationplanen

med beaot

Kria 6 jui 22

Kristiania

mit



2

J.nr.134/1922. Ad.matr.nr.1-3-5-7-9-11 Presidentgaten.

Tilbakesendes med bilag herr bygningschefen i Kristiania.

Kjeldervulvenes hoider approberes i overensstemmelse med tegningerne.

Med hensyn til ledningernes anordning og dimensioner forbeholder man sig at opstille de nærmere bestemmelser, naar detaljert anmeldelse indsendes direkte hertil av autorisert rørlegger. Man vil dog ikke undlate at med engang at gjøre opmerksom paa, at hvor dræneringen lægges under fortaug maa veivæsenets tilladelse indhentes forinden arbeidet udføres.

Her maa avgis de fornødne tinglæste erklæringer angaaende fællesledningerne. Likesom den vanlige dispensation fra sundhetsforskrifternes § 6 maa søkes og den derav følgende tinglæste erklæring for sløifning av septic-tanken avgis.

Forøvrigt henvises til de gjældende bestemmelser og vand- og kloakvæsenets paategning av 27.april d.a. paa herr boligdirektørens ansøgning til bygningsvæsenet angaaende drænering for de nordlige og østlige kvartaler ved Torshaugbyen.-

Kristiania vand- og kloakvæsen den 8.juli 1922.

Chr. Forre

Truit Asker

Overensd. Krii. Sundhedskom.
is anseelse.

10/7.22

L. J. Sparre

*634
62*

634/22.

3

Boligkontoret

Jr.nr.175/1922 Samtlige w.o. avlækker maa gives vandtætte gulve effektiv ventilation til pipe og tilstødkkelig dagslys.

Takfald mot nabo bør undgaaes. Trapperummene maa ventileres. Gaardspladsene maa vandtæt avdækkes i den utstrekning de ikke utlægges som have.



Kristiania sundhetskommisjon 13 juli 1922.

L. Dinn

Th. Svane

634/22

N. S. til indstilling

634/22

15/7 22.

N. S. Bakken

- tilbakesendes Mr. Bygningssjefen.*
Der tiltr. Uddt. i Hush. t. § 102^e fra:
 A. § 31^e for Tallegraveln i 1/2 steen.
 B. § — forat Tallegravelne ikke føres over Takflaten.
 C. § 31^e for Takfald mot Nabo
 D. § 47,6^e forat samtlige Bygningers Arealer over-
 skrides 180 m².
 E § 47,6^e forat Trapperhuseene står i direkte
 forbindelse m. Kjelleren.
 F. § 54^e for Matrik. N^o 7, for Karnappets Bredder og
 forliden Høide fra Terrang.

4. må udføres i 1 1/2 Sten Sten og Sidevægge
i 15 Sten Mouier...
2. Alle W.C-Rum ~~og Bad~~ må gis støpte
Etage adskillere. forlagt må godkjendes.
3. Der må redegøres for Grundamendringer
4. erukonstruktioner
5. Ventilationsloget må særskilt anmeldes
for Kloakrensning.

Endelig Godkjendelse kan ikke meddeles for:

- a. de under A, B, C, D, E, F nævnte Leiligheder er meddelet
- b. de under Punkt 1, 3 og 4 nævnte forhold er ordnet.
- c. Arbejdslosets spørgsmål er bragt i Orden
og den del af Magistraten
- d. de i Kloakrensningens Betingelser nævnte
tegnl. Anordninger for tallestetninger og
Udstøper for Vindskits forskrifterne
§ 6 er fremkommet.

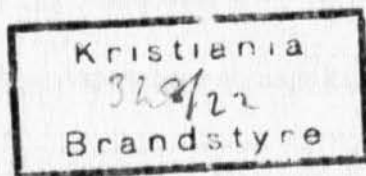
Kr. 187/22.

G. B. B. B.

634
22

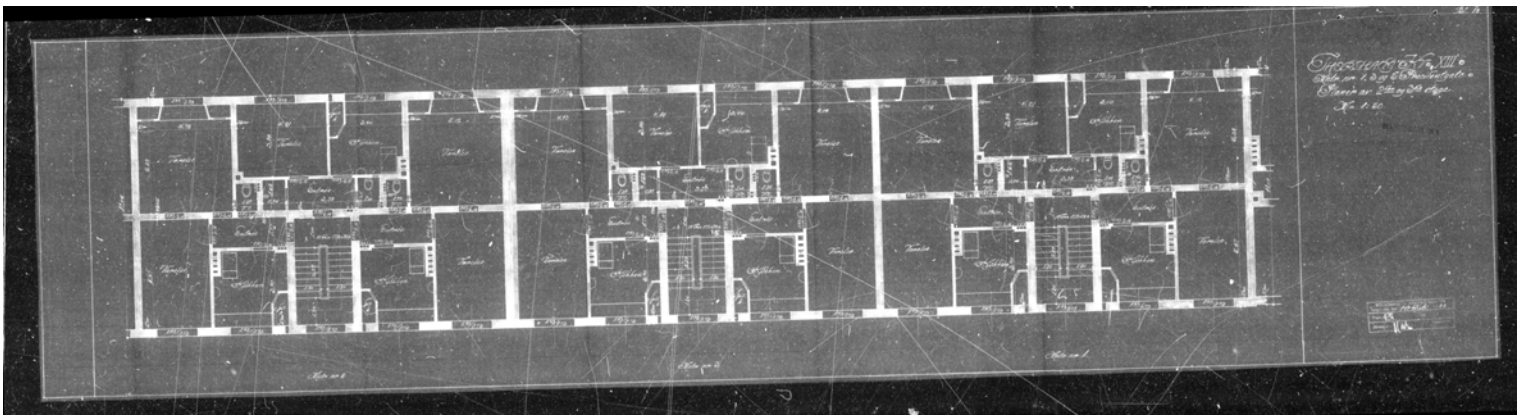
Overmanden Maria Brandstyre.

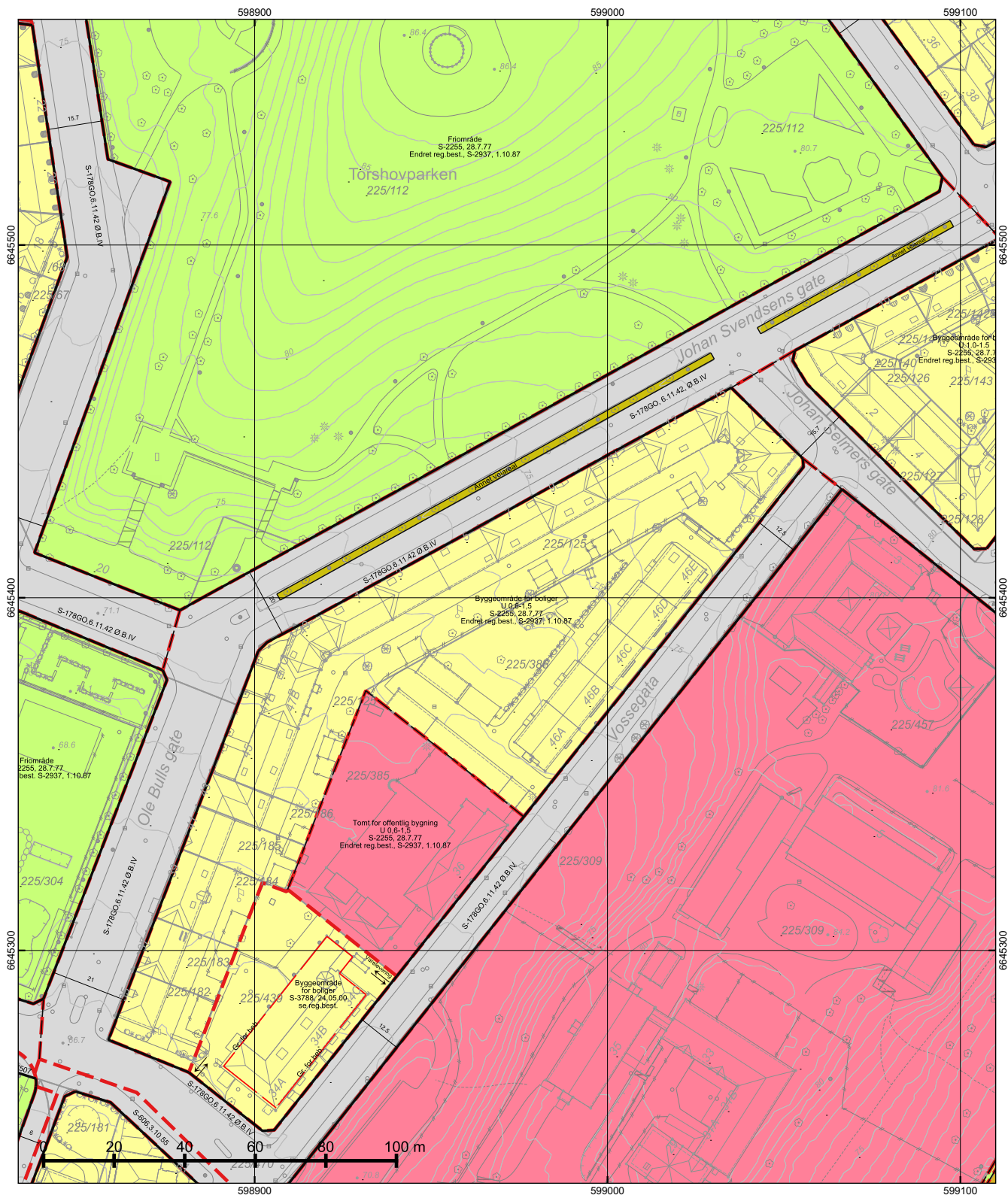
634
22



19/2 22.

J. B. B. B.





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 11.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144423/ 86513933

Adresse: JOHAN SVENDSENS
GATE 5

Gnr/Bnr: 225/125

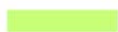
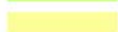
Deres ref.: 40255/ MAO@MSAKTV

Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

	311 - Annet veiareal
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

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

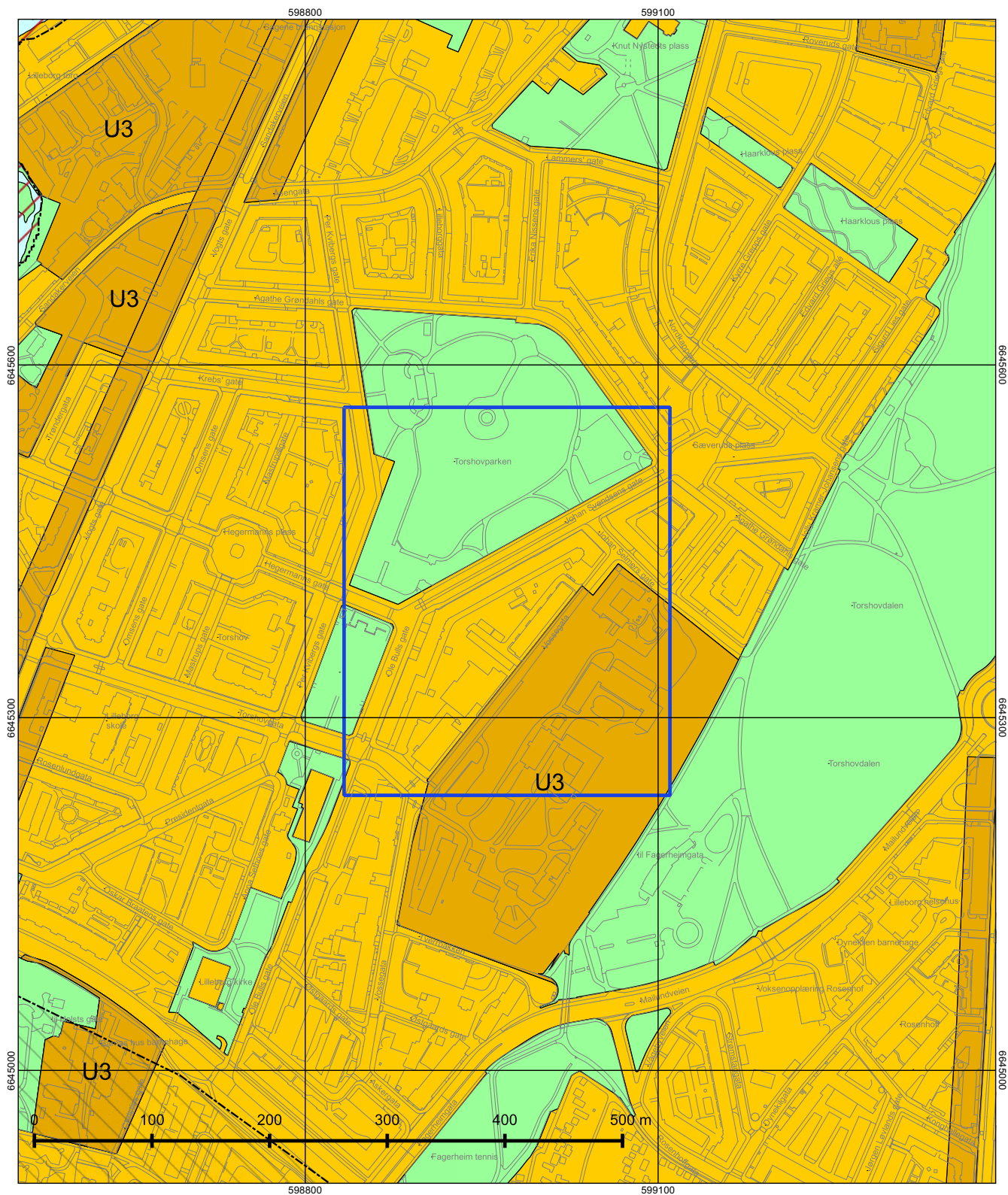
	Grense for bebyggelse
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

	Inn-/utkjøring
---	----------------



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 11.06.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
	PlottID/Best.nr: 144423/ 86513933 Adresse: JOHAN SVENDSENS GATE 5 Gnr/Bnr: 225/125	Deres ref.: 40255/ MAO@MSAKTV Kommentar:	



Oslo

Dato: 11.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144423/86513933
Deres ref.: 40255/ MAO@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
 Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
 Fjernveg	 Bane, eksisterende
 Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
 Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
 Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
 Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
 Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
 Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
 Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
 Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
 Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
 Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
 Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi

Husordensregler for Borettslaget Torshov kvartal XIII

Vedtatt på generalforsamling 25.04.2002.

Leieren i henhold til leiekontakten er forpliktet til å overholde følgende fastsatte ordensregler:

1. Leieboerne må vise gjensidig hensynsfullhet ved anvendelse av tørkeplass. Tøy henges til tørk på de dertil bestemte stativer, ikke på gjerder, murer, i vinduer, balkonger eller liknende. Tøy som tørkes på loftet må vris godt før det henges opp.
2. Det er ikke tillatt å riste, lufte og banke tepper og sengetøy på balkonger, i trappeoppganger eller vinduer. Banking og lufting av tøy må ikke foretas ved siden av opphengt vasketøy og må kun foretas på *de bestemte* og de dertil bestemte plasser.
3. Tidene i vaskeriene **må** overholdes, fra kl. 08.00 – 22.00 på hverdager og til kl. 18.00 på lørdager. Det er **ikke** tillatt og benytte vaskeriene på søn- og helligdager. Det er brukernes ansvar at vaskeriene holdes ryddige og rene.
4. Tøy må **ikke** henge ute på søn- og helligdager samt 1. og 17. mai.
5. Utlufting av leiligheter må ikke foregå ut mot felles oppgang.
6. Det skal ikke spilles høy musikk, banking/oppussing eller unødig bråk etter kl. 22.00.
7. Avfall og papir **må** legges i respektive søppelcontaineren. Kartonger skjæres opp/brettes slik at de går i containeren. Det som blir satt utenfor blir ikke tatt med av renholdsfolkene.
8. Motorsykel/moped må trilles og ikke kjøres i bakgården .
9. Portene inn til bakgården **skal** holdes lukket. Husk, barn leker.
10. Det skal **ikke** parkeres foran portene.
11. Det er ikke adgang til å parkere biler i bakgården
12. Sykler, kjelker og lignende må ikke settes i oppganger, dersom dette er til hinder for andre. Det er ikke tillatt å bruke fellesarealer på loft og i kjellere som lagringsplass ifølge brannforskriftene.

13. Det skal søkes styret om husdyrhold i hvert enkelt tilfelle.
14. Trapper rengjøres minst en gang per uke. Den som har trappevask plikter for øvrig å påse at trappeoppgangen holdes ren i brysthøyde. Beboerne i de respektive oppganger har ansvaret for hovedrengjøring av loft, vegger, vinduer og belysningsarmatur i trappeoppgangene.
15. Staking av vasker og badesluk besørges av leieboerne. Rørledningen unntatt.
16. Leieboerne må til enhver tid rette seg etter de påbud som borettslaget gir til opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommen. Eieren av leiligheten har ansvar for alle som til enhver tid benytter den.
17. Ta hensyn til plener og beplantning, slik at det ikke blir ødelagt. Alle beboerne har ansvar for at utearealene er ryddige og velstelte.
18. Styret har plikt til straks å påtale overtredelse av bestemmelsene. Hvis leieboerne tar hensyn til disse påbudene, vil det medvirke til å skape ordnede forhold og trivsel innen borettslaget.

Torshov, 16. april 2002
Styret

**Vedtekter
for
Borettslaget Torshov Kvartal XIII Org. nr. 864404332**

**Vedtatt på ordinær generalforsamling den 26.04.2006.
Sist endret på ekstraordinær generalforsamling 16.06.2015**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Torshov Kvartal XIII er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,

- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennener, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som ytterdører og vinduer innvendig, herunder balkongsdører, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.
- (4) Andelseier er ansvarlig for indre vedlikehold av balkong. Dette omfatter blant vedlikehold av gulvbelegg og membran slik at lekkasjer unngås, rensing av sluk, samt fjerne snø og is slik at det ikke oppstår skade på underliggende leilighet og borettslagets bygningsmasse for øvrig.
- (5) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen, herunder balkongdører, og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og

rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler, samt ytre vedlikehold av balkong.

(3) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt utvides ikke som følge av andelseiers ombygging av kjeller og loft. Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for all innredning av kjellerrom og loft utover opprinnelig standard, herunder bekledning av gulv, vegger og tak. Alle former for skader som følge av endringer av opprinnelige konstruksjoner bekostes i sin helhet av andelseier.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5-4 Utbygging av kjeller/loft

(1) Utvidelse av leilighet mot loft/kjeller eller sammenslåing av leiligheter kan bare skje med skriftlig samtykke fra styret i borettslaget og godkjenning av Oslo kommune. Det er andelseiers ansvar at utbyggingen/ombyggingen er i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(2) Andelseier må følge de retningslinjer som er gitt fra styret vedrørende utbygging på det tidspunktet avtale om utbygging er inngått.

(3) Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for eventuelle følgeskader på bygningskroppen eller fellesarealet for øvrig som er forårsaket av utbyggingen/ombyggingen.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- (2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6062

BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 13

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 13

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. mai kl. 12:00 og lukker 24. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6062>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer for styreperioden 2024/2025
6. Vedtektsendring: Beregning av felleskostnader for utbygde boliger
7. Revisjon av husordensregler
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 13

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

Styreleder Ole Kasper Olsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anne Rørtveit og Jorunn Kilstad er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat belastes egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat belastes egenkapitalen.

Vedlegg

1. 6062 Årsregnskap 2024.pdf
2. 6062 Brl Torshov Kvartal 13.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer for styreperioden 2024/2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås økt med 6 800 kr fra forrige periode, tilsvarende konsumprisindeksens mål for kjerneinflasjon (3,4 %) for perioden mars 2024 - mars 2025 (som i skrivende stund er siste tilgjengelige tall fra SSB).

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for styreperioden 2024/2025 settes til 206 800 kr.

Sak 6

Vedtektsendring: Beregning av felleskostnader for utbygde boliger

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Ved behandling av sak nr. 5 på det ekstraordinære årsmøtet den 26. september 2024 vedtok generalforsamlingen, med et stort flertall, en omfordeling av felleskostnader. Ved beregning av ny andel felleskostnader lå 1) den opprinnelige fordelingsnøkkelen fra borettslagets stiftelse, og 2) en modell for rabattering av utbygd kjeller- og loftsareal til grunn.

Ved å vedtektsfeste disse to momentene, vil fremtidige utbygginger og en eventuell fremtidig omfordeling måtte forholde seg til en vedtektsfestet modell.

Styrets innstilling

Styrets oppfatning var at det var generell enighet blant andelseierne på det ekstraordinære årsmøtet at særlig rabattmodellen som lå til grunn for omfordelingen burde vedtektsfestes. Styret anbefaler generalforsamlingen å vedta saken i tråd med foreslått vedtak, da vi mener dette vil gi bedre forutberegnelighet for både styret og andelseierne ved en eventuell framtidig endring av fordeling av felleskostnadene, og ved ny utbygging eller utvidelse av boliger til loft og kjeller.

Forslag til vedtak

Under vedtektenes punkt 6-1 tas det inn et nytt underpunkt (1.b) etter underpunkt (1): "Nøkkelen fastsatt ved stiftelsen av borettslaget gir grunnlaget for beregning av andel felleskostnader for boliger som senere er bygget ut til loft eller kjeller. Utbygd lofts- og kjellerareal rabatteres så i forhold til dette med 25 % i pris per kvm. Det skal i utbygd areal trekkes fra felles pipeløp og ev bodareal disponert før utbygging og som er innlemmet i arealet (hhv. 5 kvm i kjeller og 4 kvm på loft per bod) før total felleskostnad beregnes."

Sak 7

Revisjon av husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

De gjeldende husordensreglene er fra 2002, og styret har sett behov for å modernisere reglene noe. Styret foreslår derfor reviderte husordensregler, her vedlagt.

Forslag til vedtak

Reviderte husordensregler vedtas.

Vedlegg

3. Husordensregler-2025.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater til verv i styret.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ole Kasper Olsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Øyvind Øfsthus
- Silje Ask Lundberg

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Geir Hørnes

- Sheila Padmanabhan

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Erik Berge
 - Morten Sælensminde
-

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har i styreperioden 2024/2025 bestått av Petter Bodman (styreleder), Stine Monsen, Pål Vidar Sollie, Alexander Langholm Skogvik, Ole Kasper Olsen, Morten Færden Sælensminde (vara) og Stener Olsen (vara). Ole Kasper Olsen trådte inn som styreleder fra høsten 2024. Varamedlemmene har deltatt i styrets arbeid som fullverdige styremedlemmer, slik borettslagets tradisjon har vært gjennom tiår. Det er gjennomført månedlige styremøter.

På et ekstraordinært årsmøte i 2024 avsluttet borettslaget en lengre prosess om å oppnå en fordeling av felleskostnader som bedre reflekterer alle leilighetenes faktiske størrelse og plassering. Det var stor oppslutning om det endelige resultatet, selv om veien fram var krevende for både eiere og styret.

Saken ble første gang formelt fremmet på det ordinære årsmøtet i 2024 etter betydelig arbeidsinnsats fra styrets side, men styret fikk tilbakemeldinger om at styrets kommunikasjon rundt en slik viktig sak hadde vært for dårlig. Styret tok dette på alvor, og gjennomgikk også borettslagets arkiver for å etablere et bedre beslutningsgrunnlag og bedre forstå prosessene og avtalene som ligger til grunn for lofts- og kjellerutbygginger siden 1980-tallet. Fra styrets side la vi mye jobb i denne prosessen, men vi lærte også mye, både med tanke på hvordan vi kommuniserer med beboerne om pågående saker, men også om gårdens historie.

Det ble i 2024 gjennomført rehabilitering av pipeløpene etter pålegg fra Oslo brann- og redningsetat. Rehabiliteringen krevde inngrep i mange av leilighetene, og styret hadde en ambisjon om å kunne tilbakeføre leilighetene til opprinnelig stand. Det ble dessverre alt for ressurskrevende å gjennomføre dette, både tidsmessig for styremedlemmene, og med tanke på kostnader. Dette medførte at vi måtte legge om strategien underveis. Vi beklager at denne prosessen medførte en del kontrabeskjeder, og dette er også en prosess som vi har lært mye av.

Borettslaget har gjennom de siste par årene vært gjennom store vedlikeholdsprosjekter. Noen, slik som nyasfaltering av bakgården og endring av søppelløsning, har vært planlagte, mens andre, slik som den pålagte rehabiliteringen av pipeløpene og reparasjon av inntaksledningen utenfor Johan Svendsens gate 1, har vært oppdukkende.

Takene våre er også gamle, og vi gjennomfører kontinuerlig reparasjon ved behov. Dette vil fortsette i 2025.

I sum medførte disse prosjektene, sammen med en kraftig økning i forsikringspremie og kommunale avgifter, en nødvendig revurdering av borettslagets økonomi gjennom senhøsten 2024. Denne gjennomgangen resulterte i at styret vedtok å øke felleskostnadene i to etapper gjennom 2025, hhv. 1. januar (17 %) og 1. juli (ytterligere 3 %).

Styret har gjennom 2024 arrangert vår- og høstdugnad, sommerfest og tenning av julelys i tujaen. Det er godt oppmøte på disse arrangementene, men vi oppfordrer selvsagt alle til å delta!

Økonomi

Kommentarer til regnskapet for 2024

Driftsresultatet er på -4 437 744 kr. Underskuddet skyldes i hovedsak rehabilitering av pipeløp og takreparasjoner. Underskuddet er dekket med låneopptak. Styret har i løpet av 2024 reforhandlet og samlet lån hos Obosbanken.

Kommentarer til budsjettet for 2025 og økonomien framover

Borettslaget bør budsjettere slik at vi over tid vedlikeholder et tilstrekkelig buffer med disponible midler, dvs. midler som borettslaget har til rådighet for den daglige driften. Obos anbefaler som minimum 15 000 kr. pr. andel, dvs. ca. 1,3 mill. kr. i vårt tilfelle.

Ved større vedlikehold der det er nødvendig å låne penger til gjennomføring, anbefales det en viss andel egenkapital. Dette demper behovet for kraftige og plutselige økninger i felleskostnader når laget skal håndtere økte avdrag og rentekostnader som kan bli såpass kraftige at de går utover folks evne til å håndtere sine økonomiske forpliktelser.

Borettslagets disponible midler er i dag omtrent på den anbefalte størrelsen for å håndtere daglig drift, men vi har få midler vi kan skyte inn som egenkapital ved større vedlikeholdsprosjekter.

For å sikre en bærekraftig økonomi fant styret i budsjettprosessen i 2024 at en økning av innkrevde felleskostnader var helt nødvendig, men at det var forsvarlig å implementere en slik økning over noen år. Styret har derfor for 2025 budsjettert med økt innkreving av felleskostnader, men som likevel resulterer i et underskudd på 152 000 kr. Dette må snus til et budsjettert overskudd for 2026.

Med andre ord bør innkreving av felleskostnader økes mer enn den generelle prisøkningen også i 2026. Akkurat hvor mye avhenger av blant annet kostnader til vedlikehold, lånerenter, osv. Vi arbeider også med å identifisere områder vi kan spare penger, men det er en kjensgjerning at våre budsjetter, utover nødvendig vedlikehold, domineres av forsikringspremien og kommunale avgifter. Arbeidet med budsjettet for 2026 ferdigstilles i november 2025, og styret vil søke å varsle om økte felleskostnader så tidlig som mulig.

Kommunikasjon med styret

Ikke nøl med å ta kontakt med styret om det skulle være noe eller du lurer på noe.

Vi ønsker at så mye som mulig av kommunikasjonen mellom styret og beboere gjøres via Vibbo. Vibbo er godt integrert med de øvrige verktøyene vi bruker i arbeidet med å forvalte borettslaget. Meldinger som sendes i Vibbo kan enkelt tildeles en ansvarlig i styret, noe som gjør det lettere å følge opp henvendelsene vi får. Når sakene gjelder leilighet eller bygg bidrar Vibbo også med god sporbarhet over tid, fordi gamle meldingstråder følger andelen uavhengig av eier.

All informasjon fra styret til beboerne legges ut som nyhetssaker på Vibbo. For særlig viktige saker kan vi velge å varsle med SMS, men vanligvis sendes det ut varsler om nye saker som e-post og i appen. Sørg for å være registrert i Vibbo med riktig e-postadresse.

Vi vil også søke å legge ut sakene i borettslagets Facebook-gruppe, men ber om at Facebook ikke benyttes som kommunikasjonskanal *til* styret. Bruk Vibbo-meldinger. Ikke forvent at styret følger alle diskusjoner som foregår i Facebook-gruppen, som fra styrets side først og fremst anses som en arena for kommunikasjon mellom beboerne.

6062 TORSHOV KVARTAL XIII B/L

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 fratrasket 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.		871 622	2 861 518
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-4 437 744	-2 674 237
Tilbakeføring av avskrivning	15	16 609	16 609
Tillegg for nye langsiktige lån	18	24 000 000	0
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-83 045
Økning annen langsiktig gjeld		0	1 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-18 273 451	-249 224
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 305 414	-1 989 897
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 177 036	871 621
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 873 887	1 083 480
Kortsiktig gjeld		-696 851	-211 858
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 177 036	871 622

BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 13
ORG.NR. 864 404 332, KUNDENR. 6062

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 663 431	4 534 879	4 800 000	5 847 000
Vaskeri	3	23 600	12 505	10 000	10 000
Tilbakeført salg av loft		-202 800			
Andre inntekter	4	1 036	252 053	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 485 267	4 799 437	4 810 000	5 857 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	-28 200	-24 675	-24 675	-25 000
Styrehonorar	6	-200 000	-175 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	15	-16 609	-16 609	0	0
Revisjonshonorar	7	-12 168	-11 477	-16 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-197 603	-187 918	-198 000	-208 000
Konsulenthonorar	8	-178 570	-13 023	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	9	-4 301 894	-3 857 106	-4 115 000	-1 258 000
Forsikringer		-743 660	-593 987	-616 000	-739 000
Festeavgift		-177 304	-177 304	-177 000	-177 000
Kommunale avgifter	10	-1 398 194	-1 118 894	-1 292 000	-1 629 000
Energi/fyring		-54 640	-54 816	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-110 072	-88 110	-111 000	-115 000
Andre driftskostnader	11	-552 216	-529 794	-526 000	-544 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 971 129	-6 848 712	-7 350 675	-4 987 000
DRIFTSRESULTAT		-3 485 862	-2 049 275	-2 540 675	870 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	21 705	30 094	0	0
Finanskostnader	13	-973 587	-655 056	-781 000	-1 022 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-951 882	-624 962	-781 000	-1 022 000
ÅRSRESULTAT		-4 437 744	-2 674 237	-3 321 675	-152 000
Overføringer:					
Udekket tap		-4 437 744	-2 674 237		

BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 13
ORG.NR. 864 404 332, KUNDENR. 6062

	BALANSE Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	1 660 470	1 660 470
Andre varige driftsmidler	15	49 827	66 436
SUM ANLEGGSMIDLER		1 710 297	1 726 906
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		44 164	4 161
Forskuddsbetalte kostnader		724 846	677 786
Andre kortsiktige fordringer	16	255 000	0
Driftskonto OBOS-banken		1 358 584	220 684
Sparekonto OBOS-banken		491 292	175 340
Innestående i andre banker		0	5 509
SUM OMLØPSMIDLER		2 873 887	1 083 480
SUM EIENDELER		4 584 183	2 810 386
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 272 * 100		27 200	27 200
Udekket tap	17	-16 108 005	-11 670 261
SUM EGENKAPITAL		-16 080 805	-11 643 061
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	19 968 137	14 241 588
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 968 137	14 241 588
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		44 328	36 370
Leverandørgjeld		646 326	128 265
Påløpte renter		6 197	28 759
Påløpte avdrag		0	18 464
SUM KORTSIKTIG GJELD		696 851	211 858
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 584 183	2 810 386
Pantstillelse	19	41 000 000	21 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.04.2025

Styret i Borettslaget Torshov Kvartal 13

Ole Kasper Klanderud Olsen/s/ Alexander Langholm Skogvik/s/ Pål Vidar Sollie/s/

Stine Monsen/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INKKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 893 195
Tilleggsareal	637 256
Eiendomsskatt	132 980
SUM INKKREVDE FELLESKOSTNADER	4 663 431

NOTE: 3**VASKERI****INNTEKTER VASKERI**

Inntekter	23 600
SUM INNTEKTER VASKERI	23 600

NOTE: 4**ANDRE INNTEKTER**

Opprydding kundereskontro	35
Utleie	1 000
Ørekorleksjon	1
SUM ANDRE INNTEKTER	1 036

NOTE: 5**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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

NOTE: 6**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000.

NOTE: 7**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 168.

NOTE: 8**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-147 063
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-31 507
SUM KONSULENTHONORAR	-178 570

NOTE: 9**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Utemiljø - Alt i asfalt	-123 321
Piperehabilitering - Mur og pipeservice As	-2 818 821
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 942 143
Drift/vedlikehold bygninger	-1 048 430
Drift/vedlikehold VVS	-71 856
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-101 579
Drift/vedlikehold brannsikring	-113 488
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-4 399
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 301 894

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

NOTE: 10**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-133 030
Vann- og avløpsavgift	-778 002
Feieavgift	-18 224
Renovasjonsavgift	-468 938
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 398 194

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 500
Container	-65 553
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 281
Annet driftsmateriale	-2 846
Vaktmestertjenester	-152 500
Renhold ved firmaer	-186 812
Snørydding	-87 693
Andre fremmede tjenester	-4 754
Trykksaker	-27
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 308
Andre kontorkostnader	-1 128
Porto	-300
Bank- og kortgebyr	-3 996
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-22 519
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-552 216

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	20 596
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 080
Andre renteinntekter	29
SUM FINANSINNTEKTER	21 705

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-973 064
Renter på leverandørgjeld	-524
SUM FINANSKOSTNADER	-973 587

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi (1920-23)	1 660 470
SUM BYGNINGER	1 660 470

Gnr.225/bnr.125

Tomten er festet av Oslo kommune i 70 år fra 1951. I følge lov om tomtefeste av 20.12.1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, ble festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021 og til Borettslaget Torshov Kvartal 13 eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefestelovens § 36.

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER****SYKKEL**

Tilgang 2023	83 045	
Avskrevet tidligere	-16 609	
Avskrevet i år	-16 609	
		49 827
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		49 827

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-16 609
--------------------------------	----------------

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utbetalt lønn til beboere for piperehabilitering	255 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	255 000

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Svenska Handelsbanken AB

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,94 %. Løpetiden er 32 år.

Opprinnelig 2018 -15 257 000

Nedbetalt tidligere 2 015 412

Nedbetalt i år 13 241 588

0

Svenska Handelsbanken AB

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,80 %. Løpetiden er 3 år.

Opprinnelig 2023 -1 000 000

Oppkvikting 2024 -4 000 000

Nedbetalt i år 5 000 000

0

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,53 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2024 -20 000 000

Nedbetalt i år 31 863

-19 968 137

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-19 968 137
-------------------------------------	--------------------

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	19 968 137
TOTALT	19 968 137

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

Bygninger	1 660 470
TOTALT	1 660 470

Resultatanalyse 2024

Borettslaget Torshov Kvartal 13

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	4 663 431	4 800 000	136 569	3 %
Vaskeri	23 600	10 000	-13 600	-136 %
Tilbakeført salg av loft	-202 800		202 800	100 %
Andre inntekter	1 036	0	-1 036	100 %
Sum driftsinntekter	4 485 267	4 810 000	324 733	7 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-28 200	-24 675	3 525	-14 %
Styrehonorar	-200 000	-200 000	0	0 %
Avskrivninger	-16 609	0	16 609	100 %
Revisjonshonorar	-12 168	-16 000	-3 832	24 %
Forretningsførerhonorar	-197 603	-198 000	-397	0 %
Konsulenthonorar	-178 570	-15 000	163 570	-1 090 %
Drift og vedlikehold	-4 301 894	-4 115 000	186 894	-5 %
Forsikringer	-743 660	-616 000	127 660	-21 %
Festeavgift	-177 304	-177 000	304	0 %
Kommunale avgifter	-1 398 194	-1 292 000	106 194	-8 %
Energi/fyring	-54 640	-60 000	-5 360	9 %
TV-anlegg/bredbånd	-110 072	-111 000	-928	1 %
Andre driftskostnader	-552 216	-526 000	26 216	-5 %
Sum driftskostnader	-7 971 129	-7 350 675	620 454	-8 %
Driftsresultat	-3 485 862	-2 540 675	945 187	-37 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	21 705	0	-21 705	100 %
Finanskostnader	-973 587	-781 000	192 587	-25 %
Res. finansinnt./-kostnader	-951 882	-781 000	170 882	-22 %
Årsresultat	-4 437 744	-3 321 675	1 116 069	-34 %

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 13

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 13.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Oppstilling over endring av disponible midler - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-25 13:51:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TE27M-JNJKW-CSJ88-XEFY3-F7HET-N7PWQ

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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 forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

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 signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

19 av 25

Husordensregler for Borettslaget Torshov kvartal XIII

Vedtatt på årsmøtet 2025

Andelseierne er forpliktet til at følgende fastsatte ordensregler blir overholdt:

1. Beboerne må vise gjensidig hensynsfullhet ved bruk av borettslagets fellesarealer, inne og ute.
2. Avfall og papir må legges i respektive søppelcontainere. Kartonger skjæres opp/brettes slik at de går i containeren. Avfall skal ikke settes utenfor containerne. Bygningsavfall og farlig avfall skal leveres på gjenbruksstasjoner.
3. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for naboer. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område.
4. Motorsykel/moped må trilles og ikke kjøres i bakgården.
5. Portene inn til bakgården skal holdes lukket. Husk, barn leker.
6. Det skal ikke parkeres foran portene. Av- og pålessing er tillatt.
7. Det er ikke adgang til å kjøre eller parkere biler i bakgården uten styrets godkjenning.
8. Av hensyn til brannsikkerhet skal ingenting oppbevares i oppgangene. Det er ikke tillatt å bruke fellesarealer på loft og i kjellere som lagringsplass.
9. Det skal ikke spilles høy musikk, banking/støy fra oppussing eller forekomme unødig bråk etter kl. 23.00.
10. Beboerne må til enhver tid rette seg etter de påbud som borettslaget gir til opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommen. Eieren av leiligheten har ansvar for alle som til enhver tid benytter den.
11. Ta hensyn til plener og beplantning, slik at det ikke blir ødelagt. Alle beboerne har ansvar for at utearealene er ryddige og velstelte. Utemøbler, stoler, bord og leker skal behandles pent og settes/ryddes på plass etter bruk.
12. Tøy som tørkes utenfor andelseiers egen bolig, skal kun henges til tørk i tørkebåsene.
13. Det er ikke tillatt å riste, lufter og banke tepper og sengetøy på balkonger, i trappeoppganger eller vinduer.

14. Tidene i vaskeriene må overholdes. Det er brukernes ansvar at vaskeriene holdes ryddige og rene.
15. Tøy må ikke henge ute på helligdager samt 1. og 17. mai.
16. Styret har plikt og rett til å påtale overtredelse av bestemmelsene. Hvis beboerne tar hensyn til disse påbudene, vil det medvirke til å skape ordnede forhold og trivsel i borettslaget.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 24.05.25

Selskapsnummer: 6062 Selskapsnavn: BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 13

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder Styreleder Ole Kasper Olsen er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Anne Rørtveit og Jorunn Kilstad er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat belastes egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer for styreperioden 2024/2025

Styrets godtgjørelse for styreperioden 2024/2025 settes til 206 800 kr.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Vedtektsendring: Beregning av felleskostnader for utbygde boliger

Under vedtektenes punkt 6-1 tas det inn et nytt underpunkt (1.b) etter underpunkt (1): "Nøkkelen fastsatt ved stiftelsen av borettslaget gir grunnlaget for beregning av andel felleskostnader for boliger som senere er bygget ut til loft eller kjeller. Utbygd lofts- og kjellerareal rabatteres så i forhold til dette med 25 % i pris per kvm. Det skal i utbygd areal trekkes fra felles pipeløp og ev bodareal disponert før utbygging og som er innlemmet i arealet (hhv. 5 kvm i kjeller og 4 kvm på loft per bod) før total felleskostnad beregnes."

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Revisjon av husordensregler

Reviderte husordensregler vedtas.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Ole Kasper Olsen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Øyvind Øfsthus

☐ Silje Ask Lundberg

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Geir Hørnes

☐ Sheila Padmanabhan

Valgkomité (kun 2 skal velges)

☐ Erik Berge

☐ Morten Sælensminde



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.

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 13

Organisasjonsnummer: 864404332

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. mai kl. 12:00 til 24. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 49.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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:

Styreleder Ole Kasper Olsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 40

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Anne Rørtveit og Jorunn Kilstad er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 40

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 38

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat belastes egenkapitalen.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat belastes egenkapitalen.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 38

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer for styreperioden 2024/2025

Godtgjørelse for styret foreslås økt med 6 800 kr fra forrige periode, tilsvarende konsumprisindeksens mål for kjerneinflasjon (3,4 %) for perioden mars 2024 - mars 2025 (som i skrivende stund er siste tilgjengelige tall fra SSB).

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse for styreperioden 2024/2025 settes til 206 800 kr.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 38

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Vedtektsendring: Beregning av felleskostnader for utbygde boliger

Ved behandling av sak nr. 5 på det ekstraordinære årsmøtet den 26. september 2024 vedtok generalforsamlingen, med et stort flertall, en omfordeling av felleskostnader. Ved beregning av ny andel felleskostnader lå 1) den opprinnelige fordelingsnøkkelen fra borettslagets stiftelse, og 2) en modell for rabattering av utbygd kjeller- og loftsareal til grunn.

Ved å vedtektsfeste disse to momentene, vil fremtidige utbygginger og en eventuell fremtidig omfordeling måtte forholde seg til en vedtektsfestet modell.

Styrets innstilling

Styrets oppfatning var at det var generell enighet blant andelseierne på det ekstraordinære årsmøtet at særlig rabattmodellen som lå til grunn for omfordelingen burde vedtektsfestes. Styret anbefaler generalforsamlingen å vedta saken i tråd med foreslått vedtak, da vi mener dette vil gi bedre forutberegnelighet for både styret og andelseierne ved en eventuell framtidig endring av fordeling av felleskostnadene, og ved ny utbygging eller utvidelse av boliger til loft og kjeller.

Forslag til vedtak:

Under vedtektenes punkt 6-1 tas det inn et nytt underpunkt (1.b) etter underpunkt (1): "Nøkkelen fastsatt ved stiftelsen av borettslaget gir grunnlaget for beregning av andel felleskostnader for boliger som senere er bygget ut til loft eller kjeller. Utbygd lofts- og kjellerareal rabatteres så i forhold til dette med 25 % i pris per kvm. Det skal i utbygd areal trekkes fra felles pipeløp og ev bodareal disponert før utbygging og som er innlemmet i arealet (hhv. 5 kvm i kjeller og 4 kvm på loft per bod) før total felleskostnad beregnes."

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 39

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

7. Revisjon av husordensregler

De gjeldende husordensreglene er fra 2002, og styret har sett behov for å modernisere reglene noe. Styret foreslår derfor reviderte husordensregler, her vedlagt.

Forslag til vedtak:

Reviderte husordensregler vedtas.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 36

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater til verv i styret.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Ole Kasper Olsen (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ole Kasper Olsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Silje Ask Lundberg (38 stemmer)

Øyvind Øfsthus (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Silje Ask Lundberg

Øyvind Øfsthus

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Geir Hørnes (38 stemmer)

Sheila Padmanabhan (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Geir Hørnes

Sheila Padmanabhan

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Erik Berge (38 stemmer)

Morten Sælensminde (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Erik Berge

Morten Sælensminde

Protokollen signeres av:

Møteleder: Ole Kasper Olsen /s/

Protokollvitne 1: Anne Rørtveit /s/

Protokollvitne 2: Jorunn Kilstad /s/

Styret har nå følgende medlemmer:

Leder Ole Kasper Olsen

2025 - 2027

Styremedlem Silje Ask Lundberg

2025 - 2027

Styremedlem Øyvind Øfsthus

2025 - 2027

Styremedlem Pål Vidar Sollie

2024 - 2026

Styremedlem Alexander Langholm Skogvik

2024 - 2026

Varamedlem Geir Hørnes

2025 - 2026

Varamedlem Sheila Padmanabhan

2025 - 2026



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 6062

BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 13

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 13

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:

26. september 2024 kl. 19:00, Torshov kirke, Åsengata 25, Oslo.

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. Omfordeling av felleskostnader
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 13

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

Møteleder foreslås valgt i møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene 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 OBOS v/Tea Linge foreslått. Protokollvitner foreslås valgt i møtet.

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

Omfordeling av felleskostnader

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Et borettslags felleskostnader skal fordeles iht. verdiforholdet mellom boligene. Ved vesentlige endringer i verdiforholdene, for eksempel ved utbygging, så skal felleskostnadene omfordeles, jf. borettslagsloven § 5-19. Fordeling av felleskostnader har i vårt borettslag ikke vært endret etter stor utbyggingsaktivitet fra 1987 og fram til i dag.

Borettslaget behandlet og vedtok omfordeling av felleskostnader på ordinær generalforsamling i april 2024. Styret ønsker med dette å legge fram for generalforsamlingen ny informasjon i saken, og innstiller til et nytt vedtak.

Styret har utarbeidet et omfattende informasjonsgrunnlag, som forløpende er blitt delt på Vibbo. De relevante dokumenter er vedlagt her:

- Rapport om borettslagets håndtering av utbygginger gjennom 40 år (Vedlegg 1)
- Oppmålingsrapport (Vedlegg 2)
- Oversikt over konsekvens for boligene i borettslaget ved omfordeling (Vedlegg 3 og 4)

På bakgrunn av den informasjon som er avdekket når det gjelder borettslagets håndtering av utbygginger (Vedlegg 1), stiller saken seg i et noe annet lys enn i forkant av forrige årsmøte. Styret var den gang av den oppfatning at lik leie for opprinnelig areal og utbygd areal var hovedregelen, og at feil i innkreving gjennom leietillegget hadde utviklet seg i senere tid. Det var derfor naturlig å innstille på en omfordelingsmodell som ikke rabatterte kjeller eller loft. Gjennomgangen har vist at dette aldri har vært implementert. Fra første innkreving av leietillegg i 1989 har leietillegget hatt en signifikant rabatt, og det har vært store individuelle forskjeller.

For enkelte av våre store leiligheter, særlig de med mye utbygd areal i forhold til opprinnelig areal, slår en omfordeling der utbygd areal teller 100 % særlig mye ut. Styret er bekymret for konsekvenser av dette. Det er vanlig at kvadratmeterprisen i gjennomsnitt minker ettersom boligene blir større. En slik mekanisme er enklest implementert hos oss gjennom en modell som rabatterer det utbygde arealet.

Videre er det vanlig i verdifastsetting å verdsette areal i kjeller og loft lavere enn areal i ordinære etasjer. Kjellerareal har dårligere lys og utsikt, ofte lavere takhøyde, og kan ofte ikke utnyttes fritt til for eksempel soverom. Loftsarealet preges av skråtak, med takvinduer høyt oppe uten direkte utsikt.

Ved en omfordeling, så vil de felleskostnader som betales for opprinnelig areal ikke endres, fordi vi er forpliktet til å beholde det fra gammelt av fastsatte verdiforholdet mellom de opprinnelige boligene. Videre skal andelen felleskostnader for utbygd areal kalkuleres på bakgrunn av dette verdiforholdet, representert gjennom (en potensielt rabattert) felleskostnad pr kvm opprinnelig areal.

En modell der utbygd areal rabatteres, må ta i betraktning den historiske håndtering av utbygginger, og at utbygd areal i dag i snitt er rabattert med ca. 40 % (dvs. at det i snitt betales ca. 60 % av kvadratmeterprisen for opprinnelig areal for det utbygde arealet, i et spenn fra 0 % til 120 %).

Kravet om omfordeling av felleskostnader følger av borettslagsloven. Det skal her kun vedtas premisser og verdifastsetting for en slik omfordeling. Styret kan i utgangspunktet gjennomføre endring av felleskostnader uten vedtak på generalforsamlingen. Vi ønsker likevel generalforsamlingens deltakelse i denne avgjørelsen, og vi innstiller på et vedtak som vi håper vil kunne være samlende for borettslaget.

Styrets innstilling

Styrets innstilling til vedtak søker å balansere den 40 år gamle historikken med hensynet til alle dagens beboere.

Styret har foretatt en grundig gjennomgang av fordelingen av felleskostnader, og hvordan forskjellige modeller slår ut for alles boliger.

En omfordelingsmodell der utbygd areal er noe rabattert, sørger fortsatt for at de store boligene betaler de største andelen av felleskostnadene, og sikrer etter styrets vurdering en rettferdig fordeling av kostnadene på de ulike boligene i borettslaget.

Vedlegg A viser vi at tillegg for kjeller og loft aldri har blitt innkrevd iht. vedtak gjort av tidligere generalforsamlinger over 40 år. Dette innebærer at boliger som ikke er utbygd har betalt en større andel av felleskostnadene enn det generalforsamlingene har bestemt, og det over lang tid. Styret mener derfor at det ved en omfordeling er naturlig at utbygde boliger betaler en noe større andel av felleskostnadene enn i dag, noe som medfører at boliger som ikke er utbygd betaler en tilsvarende mindre andel.

Utbygde boliger tilsvarende i dag 66 % av bebodd areal, og de bærer i dag 59 % av felleskostnadene. En fullprismodell, dvs. der utbygde areal *ikke* rabatteres, innebærer at disse boligene bærer 63 % av felleskostnadene. Dersom utbygde areal rabatteres med 25 %, bærer de 61 % av felleskostnadene.

Styret innstiller på at det vedtas en omfordelingsmodell der utbygd areal rabatteres 25 %. Det skal i utbygd areal trekkes fra felles pipeløp og bodareal (hhv. 5 kvm i kjeller og 4 kvm på loft) som er innlemmet i arealet. Ved flertall oppheves vedtak i sak nr 7 fra generalforsamlingen i april 2024.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at fordelingsnøkkelen i borettslaget skal endres. Utbygd areal skal rabatteres med 25 % i pris per kvm. Pris per kvm beregnes ut ifra felleskostnader for opprinnelig leilighet delt på opprinnelig leilighets areal. Det skal i utbygd areal trekkes fra felles pipeløp og bodareal (hhv. 5 kvm i kjeller og 4 kvm på loft) som er innlemmet i arealet. Ved flertall oppheves vedtak i sak nr. 7 fra generalforsamlingen i april 2024.

Vedlegg

1. vedlegg-1-felleskostnader-kv-xiii-historikk .pdf
2. vedlegg-2-Arealrapport Torshov Kvartal 13 - juli 2024.pdf
3. vedlegg-3-Oversikt over felleskostnader - leseveiledning.pdf
4. vedlegg-4-Oversikt over felleskostnader.pdf

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Borettslaget står for tiden uten styreleder. En ny styreleder må velges av generalforsamlingen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ole Kasper Olsen

Stiller som styreleder fram til valg av ny styreleder på ordinær generalforsamling.

Historisk oversikt over utbygging og felleskostnader i Torshov Kvartal XIII

Årene 1985 – 2024

Bakgrunn

Dette dokumentet er en oppsummering av borettslagets arkiver vedrørende utbygginger av borettslagets leiligheter til loft og kjeller. Det søker å etablere en oversiktlig tidslinje og avdekke hvilken praksis borettslaget har overfor utbyggere. Dokumentet er videre ment å danne et informasjonsgrunnlag for borettslagets videre arbeid med å etablere en rettferdig modell for husleie.

Denne historien starter i 1985. Etter mange år med lekkasjer ble taket på gården konstatert i 1985/1986 å være i uforsvarlig dårlig forfatning. Borettslaget har i tiår hatt store utgifter på utbedring av lekkasjer og for å dekke tap beboerne har grunnet vannskader. Det konstateres at taket må totalrenoveres. Dersom taket renoveres ved låneopptak vil det kunne medføre en husleieøkning på 50 - 60 %.

For å finansiere renoveringen ønsker styret at en skal gi andelseiere i tredje og første etasje anledning til å kjøpe areal på loft og i kjeller, og at disse arealene benyttes til å utvide egne leiligheter med innvendig trapp¹.

Den første fasen av utbygging av loft- og kjellerarealer, samt de nødvendige takarbeidene utføres i perioden 1988-1991, en tid med høye renter og økonomisk motgang. Fasaderehabilitering bestemmes også gjennomført. Det er store utfordringer med kvalitet og fremdrift i både utbygginger og takarbeider². Ytterligere utbygginger gjennomføres i borettslaget helt fram til i dag.

Overordnede trekk ved borettslagets håndtering av utbygginger

Her oppsummeres kort overordnede trekk som framkommer i kronologien i neste kapittel.

Utbygginger og særlig hvordan utbygde arealer skal bidra til lagets felleskostnader har vært en kilde til uenighet siden tiden før boligene ble bygget ut.

Generalforsamlingen vedtok i 1986 at leiligheter kunne bygges ut. Det ble vedtatt pris for kjøp av fellesareal, og det ble vedtatt at tillegget til husleien for tilleggsareal (dvs. "leietillegget") skulle være det samme, pr kvm, som for opprinnelig areal. Borettslagets intensjon i 1986 var at leie for tilleggsarealet skulle justeres i takt med husleie for øvrig, slik at leietillegget pr kvm for tilleggsareal til enhver tid tilsvarer husleien pr kvm for hovedarealet. Leieprisen skulle baseres på boligens husleie slik at verdiforholdet mellom leilighetene etablert fra gammelt av ble beholdt.

¹ Selv om styret allerede i 31.08.1983 sendte ut regler for utbygging av kjeller og loft til andelseierne, ser ikke dette ut til å ha resultert i utbygginger som vi nå er kjent med. Slik endring av bygningsmassen vil etter vår forståelse (etter dagens regelverk) kreve vedtak med to tredjedels flertall i generalforsamlingen, men ingen slik sak var oppe i den ordinære generalforsamlingen i 1983, jf. protokoll fra generalforsamling 31.05.1983.

² Takarbeidene leder borettslaget inn i en tvist med entreprenøren OK Prosjekt. Historien om borettslagets forhold til entreprenøren er ikke fokus her, men kunne være verdt en egen oppsummering ved anledning. Blikkenslagere som hentes inn av OK Prosjekt går i perioden konkurs i tur og orden, og etterlater seg slurv og slett arbeid. OK Prosjekt A/S går selv konkurs i 1990, og etterlater seg halvgjort jobb, både overfor borettslaget vedr. tak og fasade, og overfor utbyggere vedr. ferdigstilling og brukstillatelse av utbygd areal.

Det har fra første stund vært problemer relatert til innkreving av leietillegg for tilleggsareal, både med bakgrunn i fastsetting av pris pr kvm, beregningsmetode for utbygd areal og inkonsistent økning av leietillegget sammen med regulære husleieøkninger. Bare det å sørge for at husleie faktisk kreves inn for utbygd areal har vært problematisk. Leietillegget har for de aller fleste tilleggsareal ikke vært fastsatt iht. generalforsamlingens vedtak.

Variierende leietillegg og praksis for beregning av areal har medført at store forskjeller i hva utbyggere betaler i leietillegg. Styrer har forsøkt å rette opp slike skjevheter, blant annet i 1996/1997 og i 2017/2018 uten fullt ut å lykkes.

Generalforsamlinger i denne 40-årsperioden har flere ganger vedtatt å kreve inn samme leie pr kvm for tilleggsareal som for hovedareal. Dette har generalforsamlingen vedtatt i 1986, to ganger i 1987, så i 2017 og i 2024.

Prissetting ved kjøp av fellesarealene har i perioden vært basert på tidligere års og tidligere styrers praksis, uten reell prisjustering mellom 1987 og 2017.

Med generalforsamlingens vedtak i 2017 om nye retningslinjer for utbygging, ble det etablert et regelverk som kan benyttes for likebehandling av utbyggere, men kun fra 2017 og fremover.

Vår oppfatning er at forskjellige styrer gjennom de siste 25 – 30 år har handlet iht. det man har ansett å være borettslagets standard praksis for utbygginger, men med et langt fra komplett bilde av sakskomplekset. Dette har medført ulik praksis overfor utbyggere, særlig når det gjelder fastsettelse og justering av leietillegg for tilleggsareal, men også relativt tilfeldig fastsettelse av kjøpspris for arealet.

Kronologi

Her gis en oversikt over vesentlige hendelser i perioden 1985 til 2024 om utbygginger i borettslaget.

Kildehenvisning finnes i fotnoter. Styrets taushetsplikt vil kunne være til hinder for publisering av det komplette saksgrunnlaget.

Generalforsamling, 28.05.1985	Utbyggingssaken kommer opp i generalforsamlingen ³ . Generalforsamlingen skal stemme over sammenslåing og utbygging, samt overføring av boder til boareal og muligheten for å overta leieretten til boder fra andre. I saksgrunnlaget har styret foreslått en husleie på 5 kr pr kvm for tilleggsareal med takhøyde over 2 m. Generalforsamlingen vedtar kun sammenslåing, ikke utbygging til loft og kjeller ⁴ . Det nye styret blir gitt oppgave å arbeide videre med retningslinjer for bruk av fellesarealet på loft og kjeller til utvidelse av boliger.
Sommeren 1986	En spørreundersøkelse ble gjennomført blant beboere i første og tredje etasje sommeren 1986 ⁵ . Undersøkelsen viser at mange nok er

³ Innkalling til ordinær generalforsamling 28.05.1985.

⁴ Protokoll fra ordinær generalforsamling 28.05.1985.

⁵ Referat fra styremøte 24.06.1986 og 03.07.1986.

	interesserte i å bygge ut til at det kan dempe konsekvensen av den strengt nødvendige takomleggingen for øvrige leietakere.
12.11.1986	Styret behandler sine innstillinger for en ekstraordinær generalforsamling om takreparasjon og utbygging⁶. Husleie for utbygd areal vil måtte belyses på generalforsamlingen, og en diskuterer husleie for loft og kjeller på hhv. 8,3 og 7,0 kr pr kvm, på bakgrunn av et forslag fra Byggekomiteen⁷. Kreditkassen (eiendomsforvalteren), som også deltok på styremøtet, foreslår heller å sette lik pris som for leiligheten for øvrig. Årsaken framgår ikke fra referatet, men det er klart at borettslaget vil få vesentlige finansieringskostnader som følge av takreparasjonen, som skal betjenes over lang tid. Det som legges fram for generalforsamlingen er eiendomsforvalterens forslag: lik husleie pr. kvm utbygd areal som for leilighetens eksisterende areal.
Ekstraordinær generalforsamling, 27.11.1986	Ekstraordinær generalforsamling er innkalt for å vedta takomlegging, samt utbygging til inntekt for takomlegging⁸. Borettslaget vedtar takomlegging til ca. 2 mill. kr., og føringer for salg og husleie av tilleggsarealer, begge med to tredjedels flertall. Loft skal selges for 800 kr pr kvm, og kjeller for 700 kr pr kvm. Husleie vedtas å være samme pris pr. kvm som for gjeldende husleie for leiligheten⁹. Styret får fullmakt til å beregne husleie (dvs. beregning av netto areal, siden prisen pr. kvm. nå er fastsatt), og å fastsette tidspunktet leien skal gjelde fra. Med forutsetning av inntekter fra salg av råloft og kjeller på 500 000 kr., gis styret fullmakt til å låne 1,5 mill. kr. for å renovere taket. Husleien vedtas økt med 20 %. Det ble under generalforsamlingen fremmet minst ett alternativt forslag, uten at dette kom til avstemming. Andelseieren som fremmet forslaget var kritisk til at salget av fellesarealer kun skulle komme enkelte andelseiere til gode (dvs. de i første og tredje etasje, herunder de aller fleste styremedlemmer på dette tidspunkt), og ønsket heller at borettslaget skulle bygge ut fellesarealene på loftet til nye boliger, og selge disse for markedspris. En slik inntekt ville kommet alle andelseiere like mye til gode, og hentet mer penger¹⁰.

⁶ Referat fra styremøte 12.11.1986.

⁷ Byggekomiteens innstilling til styret, 10.11.1986. Uten nærmere tallgrunnlag anslår vi i dag denne prisen å være rundt 50 - 70 % av leien som betales for opprinnelig areal. Byggekomiteen består av andelseiere som er interessert i å bygge ut.

⁸ Vi har ikke funnet innkallingen til denne ekstraordinære generalforsamlingen.

⁹ Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling, 27.11.1986.

¹⁰ Brev fra Oseid, 12.12.1986.

Avtaleinngåelse med utbyggerne, februar 1987	Det er besluttet å bygge ut gjennom en felles-entreprise, dvs. at utbygging gjennomføres helhetlig av én entreprenør ¹¹ . En avtale skal inngås mellom en entreprenør og samtlige utbyggerne. Siden borettslaget må forskuttere kostnader til arkitekt/entreprenør og stille bankgaranti for deler av byggekostnaden, inngås det avtaler mellom hver enkelt utbygger og borettslaget for å sikre finansieringen.
--	---

Avtalene benytter en noe annen terminologi enn vedtaket på ekstraordinær generalforsamling. I stedet for «salg» av lofts- og kjellerareal, omhandler avtalen «leierett til areal» på loft og i kjeller, og salgsprisen på hhv. 800 og 700 kr. pr. kvm. omtales som «innskudd». Et «administrasjonsgebyr» skal innbetales på kr. 10 000 for kjeller og kr 15 000 for loft i tillegg til innskuddet og den løpende husleien. Det er administrasjonsgebyret som skal betales ved kontraktsignering, og som skal dekke utgifter til arkitekt og entreprenør som nevnt over.

Avtalens § 2 angir pris for innskudd og husleie. §§ 3 og 4 bestemmer beregning av areal for hhv. innskudd og husleie. Avtalens § 11 bestemmer at beboernes eksisterende husleiekontrakt utvides til å også gjelde utbygd areal. Avtalens § 13 pålegger andelseieren å gjøre ny leier kjent med avtalen ved overdragelse.

Alle avtaler signert mellom beboere og borettslaget er med enkelte forskjeller for loft og kjeller, særlig for arealberegning, ellers likelydende. Det inngås i første omgang 21 avtaler om utbygging. Enkelte andelseiere bygger likevel ikke ut, samtidig kommer noen flere til i løpet av 1987 og 1988.

Styret ser nok på dette tidspunktet at arealberegning av loftsareal kan diskuteres videre, men siden tidsplanen for utbygging nå var lagt var det ikke tid til å ta nye runder på dette i generalforsamlingen før avtaler med utbyggerne ble inngått¹².

Vinteren og våren 1987	Styret og generalforsamlingen behandler husleie for tilleggsarealet i flere omganger gjennom våren og tidlig sommer i 1987 ^{13, 14, 15, 16} . Både beregning av areal og fastsetting av husleie pr. kvm. diskuteres, til tross for at avtaler er inngått. Styret er på den ene side opptatt av å få inn tilstrekkelig midler til takreparasjoner, samtidig som husleien skal være overkommelig for både utbyggere og andre ¹⁷ .
------------------------	---

¹¹ Det er ikke funnet konkrete beslutninger på dette, men det fremkommer som en forutsetning for hele takomleggingen og utbyggingen fra 1987.

¹² Innkalling til styremøte 09.03.1987 vedlagt notat «Melding til styret om utbyggingen» fra formann Hundsnes, der det fremgår at styret sendte avtalene til utbyggerne under tidspress og at man kan «komme tilbake til finjustering av arealutregningen».

¹³ Referat fra styremøte 19.02.1987.

¹⁴ Referat fra styremøte 25.02.1987.

¹⁵ Referat fra styremøte 09.03.1987.

¹⁶ Referat fra styremøte 07.04.1987.

¹⁷ Referat fra styremøte 19.05.1987.

	Det er stor uenighet i styret om beregningsmåter, særlig om loftsareal skal «volumberegnes», som i de inngåtte avtalene, eller ikke ¹⁸ .
11.08.1987	Styret vedtar en endring av utbyggingsavtalens § 4 som bestemmer arealberegning for husleien^{19, 20}. Vedtaket blir senere funnet ugyldig²¹, men i vedtaket ønsker styret at det for kjellere skal beregnes et areal for husleie på ca. 60 % av faktisk areal. For loft gjøres en volumberegning som i avtalene, men med justerte tall slik at kun areal med 2,8 m fri takhøyde inkluderes, og der areal med 5,6 m fri takhøyde telles dobbelt. I avtalene er disse tallene hhv. 1,6 m og 4,5 m. Areal beregnet for husleie blir dermed for både loft og kjeller vesentlig mindre enn areal beregnet for innskudd. Styret beslutter videre på dette møtet at arkitektene, basert på tegninger, skal beregne innskudd og husleie iht. avtalene, og at styret ikke skal ha noe med dette å gjøre.
21.09.1987	Arealberegninger legges fram fra arkitektene ²² .
Ekstraordinær generalforsamling 07.10.1987	Styret kaller inn til ekstraordinær generalforsamling for å få et vedtak på pussing og maling av fasaden, slik at dette kan komme i gang snarest. Styret har allerede bedt firmaet som renoverer taket om å også renovere fasaden, men ønsker ikke å signere avtale uten vedtak fra generalforsamlingen²³. Et forslag fra en av utbyggerne, Bjørgeengen, om ny arealberegningsmodell spilles inn til generalforsamlingen²⁴. Forslaget er ikke nevnt i innkallingen²⁵, men protokollen²⁶ nevner at det var en diskusjon og at styret ble pålagt å innkalle til ny ekstraordinær generalforsamling for å behandle dette.
12.10.1987	Styret utsetter utsendelse av faktura for innskudd, da det skal innkalles ny ekstraordinær generalforsamling om arealberegning av loftsareal ²⁷ .

¹⁸ Referat fra styremøte 24.06.1987.

¹⁹ Referat fra styremøte 11.08.1987, jf. vedlegg til Innkalling til styremøte 11.08.1987.

²⁰ Selv om utbyggingsavtalene nå er endret, øyensynlig med hensikt at det skal få konsekvens for utbyggere med allerede inngåtte avtaler, sier møtereferatet ingenting om hvordan avtaleendringen skal bekjentgjøres og implementeres.

²¹ Referat fra styremøte 29.10.1987. Vedtaket ble funnet ugyldig fordi kun to av styrets medlemmer stemte for. En stemte imot, og to avsto fra å stemme. Styret ble senere gjort oppmerksomme på at vedtak må gjøres med minst tre stemmer for.

²² Referat fra styremøte 21.09.1987. Arealberegningene er ikke del av referatet og heller ikke funnet i styrets arkiver. Vi kjenner dermed ikke til om arealet som ble beregnet ble "rabattert" iht. vedtak fra styremøtet 11.08.1987. Det foreligger en udatert tabell, fra ca. andre eller tredje kvartal 1987, med oversikt over beregnede arealer fra den tidlige utbyggingen.

²³ Referat fra styremøte 28.09.1987.

²⁴ Brev fra Bjørgeengen 29.09.1987, *Forslag om flat arealberegning ved salg av råloft*. Forslaget forkaster volumberegningen i avtalene, til fordel for å kun måle grunnflate med fri høyde over 1,2 m.

²⁵ Innkalling til ekstraordinær generalforsamling 07.10.1987.

²⁶ Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 07.10.1987.

²⁷ Referat fra styremøte 12.10.1987.

28.10.1987	Styret behandler innkalling og sakspapirer for ekstraordinær generalforsamling, der Bjørgeengens reviderte forslag og et forslag fra Solberg inngår²⁸. Det konstateres at styrets vedtak om arealberegning 11.08.1987 sannsynligvis ikke er gyldig, og at generalforsamlingen uansett har anledning til å vedta nye prinsipper for arealberegning, selv om dette ble tidligere vedtatt på generalforsamlingen 27.11.1986²⁹.
Ekstraordinær generalforsamling 03.11.1987	Generalforsamlingen er ekstraordinært innkalt for å behandle forskjellige forslag til arealberegning³⁰. Forslag fra Bjørgeengen og Solberg, samt styrets eget forslag er del av innkallingen. Bjørgeengens og Solbergs forslag går begge ut på at husleie for utbygd areal skal beregnes med 50 % av vanlig husleie pr. kvm., og kun for grunnflatearealet med 1,2 eller 1,5 m fri høyde. Styrets forslag henviser til areal- og husleieberegningen som utbyggerne har avtalt med borettslaget i sine avtaler. Argumentet som fremlegges for at man kun skal betale 50 % husleie for utbygde arealer er at utbygging vil bli dyrt for den enkelte utbygger, og at det er viktig at utbyggerne har råd til å bli boende etter utbyggingen. Til innkallingen ligger også uttalelse fra arkitektene om at prisen for kjøp av loftsarealer er vesentlig lavere enn markedspris. Uttalelsen støtter styrets volumbaserte arealmodell. Styrets innstilling vedtas med 18 mot 6 stemmer, mot Bjørgeengens forslag som får 6 mot 16 stemmer med 3 blanke. Ingen stemmer for Solbergs forslag³¹.
21.03.1988	Styret behandler et forslag³² om å arealrabattere husleieberegningen for utbygde areal og vedtar følgende: «[Styret er] enig om 30 % rabatter for trapper, bjelker, lav takhøyde i kjeller, etc. Rabatteringen vil skje på grunnlag av de endelige målinger etter ferdig utbygging.»^{33, 34}

²⁸ Innkalling til styremøte 28.10.1987.

²⁹ Referat fra styremøte 28.10.1987.

³⁰ Innkalling til ekstraordinær generalforsamling 03.11.1987.

³¹ Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 03.11.1987.

³² Vi har ikke funnet innkallingen til styremøtet, og kjenner ikke hvem som er forslagsstiller eller om forslaget ble beskrevet i detalj.

³³ Referat fra styremøte 21.03.1988.

³⁴ Styret fikk på ekstraordinær generalforsamling i 1986 fullmakt til å beregne husleie. Metode for beregning av netto areal er nedfelt i avtalen mellom utbygger og borettslaget. Vi forstår derfor generalforsamlingsvedtaket til å bety at styret får fullmakt til å etablere riktig netto areal for hvert utbygd tilleggsareal. Det synes urimelig nå i ettertid å anta at styret av 1988 hadde fullmakt til å bestemme en 30 % reduksjon av netto areal, da det antakelig ikke kan sies å være i tråd med generalforsamlingens intensjon, som i flere omganger hadde vedtatt at husleie pr. kvm. skulle være lik for utbygd areal som for hovedareal. En reduksjon i areal har jo samme effekt som en tilsvarende reduksjon i pris pr. kvm.

17.11.1988	Styret vedtar å iverksette innkreving av husleie for utbygd loftareal fra 01.04.1989 og kjellerareal fra 01.07.1989. ³⁵
22.03.1989	Obos Eiendomsforvaltning A.S (OEF)³⁶ sender ut varsel om husleietillegg til andelseiere med utbygd areal på loft, med virkning fra 01.05.1989³⁷. Tillegget beregnes iht. følgende formel: 18,04 kr pr kvm, ganget med utbygd areal³⁸. Formodentlig benyttes det her en gjennomsnittlig pris pr. kvm. beregnet ut fra borettslagets totale areal, og ikke for den enkelte utbygde leilighet, siden prisen pr. kvm er lik for alle utbyggerne. Stikkprøver tilsier at arealet som er oppgitt til grunnlag for beregningen er ca. 70 % av beregnet³⁹ leiepliktig areal. Formodentlig reflekterer dette styrets vedtak 21.03.1988. Styrets leder har i forkant av dette sendt et skriv som i relativt sterke ordelag kritiserer OEFs forvaltning av laget. Det fremholdes at andelseierne har blitt uriktig fakturert husleie, noe som medfører store tap for borettslaget⁴⁰. Det er uklart i dag hva det her henvises til, og hvordan dette ble rettet opp fra OEFs side.
Høsten 1990	OEF sender ut krav om husleietillegg til kjellerutbyggerne, med virkning fra 01.07.1990⁴¹. Tillegget er ifølge brevet beregnet iht. følgende formel: 18,04 kr pr kvm, ganget med utbygd areal, altså tilsvarende som for loft⁴². Stikkprøver viser at arealet som er oppgitt til grunnlag for beregningen varierer fra ca. 25 % til 90 % av beregnet leiepliktig areal. Det er vanskelig å se et mønster i de beregningene vi kontrollerte. Det føres i 1989/1990 en dialog med en utbygger om leietillegg. Denne utbyggingen startet senere enn de øvrige, og håndteres derfor særskilt. I brev til OEF settes en pris pr. kvm. til 15 kr⁴³, noe som legges til grunn for innkrevingen. På grunn av en misforståelse overrasker prisen utbyggeren⁴⁴, og styret opplyser om at leieprisen faktisk er enda høyere: ca. 20 kr. pr. kvm⁴⁵. Det er uklart om ny pris blir innmeldt til OEF, men disse takstene er viktige størrelser senere i saken, og det

³⁵ Referat fra styremøte 17.11.1988.

³⁶ Borettslaget har i løpet av 1988 byttet forvalter fra Kreditkassen til OEF, etter at Obos kjøpte opp Kreditkassens Eiendomsbestyrelse. Borettslaget ble med over til OEF.

³⁷ Brev fra OEF til hver av loftutbyggerne, 22.03.1989.

³⁸ OEF må ha mottatt lister med beregnet areal for å etablere leietillegg. Vi har ikke kopi av denne korrespondansen.

³⁹ Jf. udatert tabell (antakelig fra andre eller tredje kvartal i 1987, siden den mangler etteranmeldte utbygginger fra høsten 1987).

⁴⁰ Brev fra styret ved formann Hundsnes, 06.03.1989, og fra andelseier Hundsnes, 13.06.1989.

⁴¹ Brev fra OEF til kjellerutbyggere, 06.11.1990. I utgangspunktet skulle husleietillegget kreves inn fra 01.07.1989, men ved en feil skjedde ikke dette, jf. brev fra OEF, 04.07.1990.

⁴² Borettslaget har ikke kopi av korrespondansen som ligger til grunn for leietillegg for kjellere.

⁴³ Brev til OEF, 01.08.1990.

⁴⁴ Brev fra utbygger, 24.05.1991.

⁴⁵ Brev til utbygger, 11.06.1991.

	er påfallende at de skiller seg fra prisen som ble krevd inn fra de tidligere utbyggerne.
1990 – 1994	De utbygde leilighetene ferdigstilles etter hvert i kjølvannet av OK Prosjekts (totalentreprenørens) kontraktopphevelse og konkurs. De utbygde arealene står uten ferdigattester, da innmelding av ferdigstillelse og innhenting av ferdigattest lå til OK Prosjekts ansvar. Selv om dette i utgangspunktet dermed ble hver enkelt utbyggers ansvar, anså styret det som nødvendig å bidra til å få på plass ferdigattester. Mange av de utbygde leilighetene får i løpet av 1994 og 1995 på plass ferdigattester gjennom styrets dialog med PBE ^{46,47,48,49} .
1995 og fremover	De opprinnelige utbyggingene på fellesentreprise er etter hvert ferdige, og nye utbygginger gjøres. Forskjellige styrer inngår gjennom årene til dels svært forskjellige avtaler med de forskjellige utbyggerne, både hva gjelder arealberegning og leietillegg. Styret godkjenner typisk utbyggingssøknader i styremøter og med tilsvarende vilkår som tidligere utbygginger. Dette betyr at generalforsamlingens vedtak fra 27.11.1986 implisitt ligger til grunn for også de nyere utbyggingene. Det faktiske vedtaket går etterhvert i glemmeboka, noe som kommer til uttrykk i en større diskusjon som kulminerer på generalforsamlingen i 2008. Vi ser at leietillegget ikke alltid økes når husleien økes, både med bakgrunn i korrespondanse^{50, 51}, og av størrelsen på dagens leietillegg. Det er uklart om dette er styrets intensjon eller ikke, men vi har ikke funnet konkrete referater der det vedtas at leietillegget ikke skal påvirkes ved ordinære husleieøkninger.
1995	Flere utbygginger behandles. ^{52, 53}
1996/1997	Flere utbygginger behandles^{54, 55, 56}. Styret i første halvdel av 1996 oppdaget at det innkreves feil husleie for flere utbygde andeler⁵⁷. Det gjøres nye areal- og husleieberegninger⁵⁸ og justering varsles⁵⁹. For et utbygd loft i Ole

⁴⁶ Brev til PBE om søknad om felles godkjenning av utbygde arealer, 09.09.1994.

⁴⁷ Brev fra PBE om anmodning om ferdigattest for åpne byggesaker, 13.09.1994.

⁴⁸ Brev til PBE om anmodning om ferdigattest for åpne byggesaker, 04.10.1994.

⁴⁹ Brev til utbyggerne om PBE-inspeksjon av utbygde arealer, 03.11.1994.

⁵⁰ Rundskriv fra OEF om økning av husleien fra 01.01.1993 der tilleggsleie er eksplisitt unntatt, 24.11.1992.

⁵¹ Oversikt over leie fra OEF, med påtegning fra forretningsfører om at kun husleie, ikke leietillegg økes, 08.03.2000.

⁵² Referat fra styremøte 07.11.1995 (kjeller Johan Svendsens gate 7).

⁵³ Referat fra styremøte 14.12.1995 (kjeller Johan Svendsens gate 11).

⁵⁴ Referat fra styremøte 06.03.1996 (ytterligere utbygging av kjeller, Ole Bulls gate 49).

⁵⁵ Referat fra styremøte 10.04.1996 (loft i Ole Bulls gate 49, loft i Ole Bulls gate 45).

⁵⁶ Brev til utbygger, 05.02.1999 (loft, Johan Svendsens gate 15).

⁵⁷ Referat fra styremøte 06.06.1996.

⁵⁸ Styrets arkiver mangler kopi av disse beregningene, og det er ikke klart om det ble gjennomført oppmåling.

⁵⁹ Referat fra styremøte 23.09.1996. Det er ikke blitt funnet kopier av disse varslene.

Bulls gate 47 innkreves det ingen leie for tilleggsareal. Andelseierne godtar ikke at husleien justeres iht. andre utbygde arealer^{60, 61}, og innhenter uttalelse fra advokat⁶².

Det hevdes i uttalelsen fra advokaten at kjøpesummen ville vært lavere dersom korrekt (høyere) totalleie var oppgitt i salgsoppgaven, og at det vil «kunne gi grunnlag for erstatningskrav mot laget tilsvarende den kapitaliserte verdien av husleiedifferansen.» Det vises videre til at opplysningene i salgsoppgaven er innhentet fra styret (via forretningsfører). Styret tilbyr eierne å øke husleien gradvis med 200 kr pr mnd, fram til korrekt leie innkreves.⁶³ Andelseierne og borettslaget signerer i 1997 en avtale⁶⁴ der husleien økes 150 kr pr år for etter hvert å nå det som da kalkuleres til å være «korrekt» husleie, angitt til å være 13,75 kr pr kvm pr mnd. Her fremkommer for første gang, så langt vi har sett, en leiepris på 13,75 kr pr kvm. Denne prisen blir senere lagt til grunn for nye kontrakter helt fram til ca 2010.

I et brev til Nordkanten Eiendomssenter senere i 1997 opplyser borettslaget om de gjeldende regler for loftsutbygging. Også her framkommer prisen på 13,75 kr pr kvm, og er så langt vi kan forstå en utregning av gjennomsnittlig husleiepris i 1987⁶⁵.

Styret synes altså på et tidspunkt i 1997 å ha forutsatt at 1987-prisene, både for innskudd og leie, ligger fast og at de ikke nødvendigvis skal justeres sammen med husleien for hovedarealet. Dette blir ikke riktig, da husleien allerede ved første innkreving i 1989 var justert til 18,04 kr pr kvm, og gitt at tilleggsleien senere (vanligvis, men ikke alltid) har økt sammen med husleien⁶⁶. Likevel ble det i 1997 altså etablert en form for praksis for nye utbygginger, der leieprisen på 13,75 kr pr kvm benyttes i kontrakter med utbyggere i årene etter. Dette innebærer at senere utbygginger, justert for endring i husleie, får billigere og billigere tilleggsleie.

PBE ønsker at det etableres føringer for hvordan loftsutbygging skal gjøres i Torshovbyen. Det etableres et regelverk i samråd med Byantikvaren, med særlig vekt på utadrettede fasadeendringer. Eksempelvis tillates det terrasser kun mot bakgårder, noe nyere utbygginger i Kvartal XIII har måtte forholde seg til⁶⁷.

⁶⁰ Brev til utbygger, 26.01.1997.

⁶¹ Brev fra utbygger, 09.04.1997.

⁶² Brev fra utbygger, 27.05.1997.

⁶³ Brev til utbygger, 11.06.1997, jf. referat fra styremøte 04.06.1997.

⁶⁴ Avtale vedr. husleie for loftareal, signert 02.07.1997.

⁶⁵ Brev til Nordkanten Eiendomssenter, 22.10.1997.

⁶⁶ Generalforsamlingens vedtak var at leie for utbygd areal skulle være samme pr kvm som for hovedareal. Det fremstår som selvsagt at 1987-prisen på 13,75 kr pr kvm derfor skulle vært justert sammen med husleien hver gang husleien økte.

⁶⁷ [Rapport om Torshovkvartalene](#), formalisert i [forskrift om juridisk bindende retningslinjer for endringsarbeider på tak, Torshovkvartalene, Oslo](#), i kraft fra 17.10.2001.

1998	Flere utbygginger behandles ^{68, 69} .
1999/2000	Flere utbygginger behandles ⁷⁰ . OEF etterspør oversikt over utbygde boligers størrelse og antall rom ⁷¹ . Det hevdes i brevet at OEF «aldri er blitt informert om hvilke leiligheter det dreier seg om». Dette kan vanskelig stemme, da OEF må ha fått oversikt over tilleggsarealene til de andelseierne som det innkreves tilleggsleie fra. Styret har samme oppfatning ved sin behandling av saken. Referatet gir nok en gang en pekepinn på at 13,75 kr pr kvm nå anses som den fastsatte leien for tilleggsareal, da det protokollføres at OEF på egenhånd kan finne leilighetenes areal ved å dele leietillegget på 13,75 ⁷² . En slik utregning vil ikke gi et riktig svar, fordi leieprisen (vanligvis, men ikke alltid) har gått opp sammen med husleien.
2001	Flere utbygginger behandles ^{73, 74, 75} .
2002	Flere utbygginger behandles ⁷⁶ .
2003	Flere utbygginger behandles ^{77, 78} . Styret krever i noen tilfeller oppmåling av takstmann eller annen sertifisert fagperson ⁷⁹ . Dette er til forskjell fra de tidligste utbyggingene, der arealet ofte ble beregnet fra arkitekttegninger eller annen saksdokumentasjon hos PBE.
2004	Flere utbygginger behandles ^{80, 81} .

⁶⁸ Referat fra styremøte 23.03.1998 (kjeller Johan Selmers gate 1).

⁶⁹ Referat fra styremøte 02.03.1998 (loft Johan Svendsens gate 15).

⁷⁰ Referat fra styremøte 21.11.2000 (kjeller Ole Bulls gate 45)

⁷¹ Brev fra OEF, 16.12.1999.

⁷² Referat fra styremøte 29.02.2000, jf. innkalling til styremøte 29.02.2000.

⁷³ Referat fra styremøte 02.04.2001 (kjeller Johan Svendsens gate 5, kjeller Johan Svendsens gate 1).

⁷⁴ Referat fra styremøter 22.05.2001, 30.08.2001 (kjeller Johan Svendsens gate 5).

⁷⁵ Brev til utbygger i kjeller i Ole Bulls gate 45 om godkjenning, 05.04.2001. Leie settes til 13,75 kr pr kvm, men det opplyses om at leien kan bli regulert i nær fremtid.

⁷⁶ Referat fra styremøte 03.09.2002 (kjeller Johan Svendsens gate 3). Styret vedtar at leien skal være 13,75 kr pr kvm.

⁷⁷ Brev til utbyggers arkitekt, 03.04.2003 (kjeller, Johan Svendsens gate 9)

⁷⁸ Referat fra styremøte 16.12.2003 (loft Ole Bulls gate 47, utbygging av hems over tidligere utbygd areal, loft Ole Bulls gate 45, tidligere godkjent 15.06.1996).

⁷⁹ Se for eksempel referat fra styremøte 04.02.2003. Det er også flere, uten at disse her er anmerket.

⁸⁰ Brev fra styret, 31.03.2004 (innlemmelse av bod i allerede utbygd areal, kjeller Johan Svendsens gate 3). Utbygger får 60 kr ekstra i husleie (formodentlig basert på en utregning av 4 kvm x 15 kr pr kvm), mens andelseier som har frasagt seg en bod får 60 kr i reduksjon (men boder er ikke en del av husleiepliktig areal, det er kun fellesareal man får anledning til å disponere; andelseieren skulle dermed ikke hatt 60 kr reduksjon). Styret ber om at andelseierne selv melder dette inn til Obos.

⁸¹ Referat fra styremøte 14.12.2004 (hems over allerede utbygget areal, loft Ole Bulls gate 47).

2005	Flere utbygginger behandles ⁸² . Enkelte tidlige utbyggere har tatt seg til rette på fellesområder utenfor eget areal, noe som vanskeliggjør prosessen for ny utbygging ⁸³ .
2006	Flere utbygginger behandles ^{84, 85, 86} . Andeler skal iht. ny borettslagslov nå registreres i grunnboken ⁸⁷ .
2007	Flere utbygginger behandles ⁸⁸ . Et styremedlem, Brodal, frasier seg sitt verv med bakgrunn i en uenighet rundt behandling og godkjenning av utbygging av kjeller i Johan Selmers gate 1 ⁸⁹ . Dels framheves styrets praksis om å benytte 1987-priser for salg av fellesarealene til utbyggere (800 kr pr kvm). Med bakgrunn i utviklingen av eiendomsprisene siden 1987 mener Brodal dette fremstår som å ta fra fellesskapet og gi til andelseiere som inngår utbyggingskontrakt ⁹⁰ . Det framkommer i et styremøtereferat at beboere med utbygd areal har vært i kontakt med styret og mener det finnes vedtak på at utbygde arealer ikke skal svare for fellesgjeld. Styret vurderer å lete etter dette vedtaket, men slår fast at styret står fritt til å foreta ordinær justering av husleie for utbygde arealer ⁹¹ .
2008	Flere utbygginger behandles ^{92, 93} . Til den ordinære generalforsamlingen i 2008, innkommer et forslag fra Brodal som er kritisk til daværende styres behandling av utbyggingssaker. ⁹⁴ Blant annet stilles det spørsmålstegn ved lovligheten av styrets praksis med å godkjenne utbygginger, særlig fordi styret lener seg på et "bortkommet" generalforsamlingsvedtak.

⁸² Referat fra styremøte 30.06.2005, jf. bekreftelse på godkjenning fra styret, 06.12.2005 (loft Johan Svendsens gate 5).

⁸³ En utbyggers sentralstøvsuger er gjenstand for mye debatt, jf. referater fra styremøter 13.05.2005, 25.10.2005, 10.01.2006.

⁸⁴ Bekreftelse datert 06.09.2006 (kjeller Johan Selmers gate 1, utvidelse av allerede utbygd areal).

⁸⁵ Utbyggingsavtale inngått 21.08.2006, loft Johan Svendsens gate 5; 15 kr pr kvm.

⁸⁶ Utbyggingsavtale inngått 23.08.2006 for kun hems på loft i Ole Bulls gate 47; 13,75 kr pr kvm.

⁸⁷ Brev fra OEF, 08.06.2006. Areal, og om leiligheten er utbygd eller ikke, står ikke oppført i grunnboken, kun dagens andelshaver(e) og heftelser (lån med pant i andelen).

⁸⁸ Brev vedr. godkjenning av utbygging av kjeller i Johan Selmers gate 1, 31.10.2007.

⁸⁹ Brev fra Brodal til styret, 05.11.2007.

⁹⁰ I det konkrete tilfellet er ikke utbyggingsavtale inngått, men styret har, i tråd med flere års praksis, godkjent kjellerutbygging med anmerkning om at endelig utbyggingsavtale inngås når plantegninger for utvidelsen foreligger. Dette kan ha medført en uheldig situasjon, der borettslaget forplikter å inngå slik avtale med denne andelseieren, men der utbygger ikke enda har plikter overfor borettslaget gjennom utbyggingsavtalen. Utbygger selger leiligheten før utbygging skjer, men etter å ha fått godkjenning; det er uklart om og hvordan denne godkjenningen har spilt inn på leilighetens salgspris. Brodal, som trakk seg, fremholdt at økt salgspris var hensikten med søknaden som styret godkjente. Brodal bodde i samme oppgang, og var sterkt kritisk til reduksjon i eget bodareal dersom utbygging fant sted.

⁹¹ Referat fra styremøte 04.09.2007. Styret finner nok ikke dette vedtaket, i alle fall nevnes det ikke i påfølgende referater. Gjennomgangen dokumentert i dette dokumentet har ikke avdekket et slikt vedtak.

⁹² Utbyggingsavtale inngått 22.04.2008, loft i Ole Bulls gate 45; 13,75 kr pr kvm.

⁹³ Utbyggingsavtale inngått 22.05.2008, kjeller i Johan Selmers gate 1; 15 kr pr kvm.

⁹⁴ Innkalling til generalforsamling 2008.

	Videre stilles et spørsmål om generalforsamlingen ønsker å kreve erstatning fra styret for tap påført fellesskapet, grunnet salg av fellesarealer til en såpass lav pris som 800 kr pr kvm. Brodals forslag faller. Som hjemmel for sin behandling av utbyggingssaker henviser styret til protokollen fra ekstraordinær generalforsamling 27.11.1986 ⁹⁵ , som det på dette tidspunkt har lyktes styret å finne en kopi av.
2009	Flere utbygginger behandles ⁹⁶ . Styret har registrert at det betales forskjellig husleie pr. kvm. for utbygde arealer. Det framgår at årsaken er at husleien starter på samme sum, som så blir regulert senere sammen med øvrig husleie. De som har hatt utbygd areal lengst betaler dermed mest. Styret beslutter å gjøre noe med dette på et senere styremøte ⁹⁷ . Styret håndterer en sak der det ikke betales tilleggsleie for et utbygd loft. Krav om etterbetaling settes til 15 kr pr kvm pr måned ⁹⁸ .
2010	Flere utbygginger behandles ⁹⁹ .
2011	Flere utbygginger behandles ^{100, 101} .
2012	
2013	
2014	Flere utbygginger behandles ^{102, 103} . Styret gjennomfører et arbeid på retningslinjer og standardkontrakt for utbygging ¹⁰⁴ , og vedtar disse ^{105, 106} .
2015	Flere utbygginger behandles ^{107, 108} .

⁹⁵ Protokoll fra generalforsamling 2008.

⁹⁶ Bekreftelse på godkjenning fra styret, 28.09.2009 (kjeller Johan Svendsens gate 15).

⁹⁷ Referat fra styremøte 03.03.2009. Det er ikke avdekket arkiverte referater som tilsier at styret gikk videre med denne saken.

⁹⁸ Brev fra OEF til andelseier med faktura for etterbetaling av leietillegg, 03.04.2009.

⁹⁹ Referat fra styremøte 11.05.2010. Dette er et sparsomt referat som ikke sier hvilken leilighet dette gjelder.

¹⁰⁰ Referat fra styremøte 09.08.2011 (kjeller Johan Selmers gate 1, kjeller Johan Svendsens gate 15). Begge kreves 15 kr pr kvm for tilleggsarealet.

¹⁰¹ Referat fra styremøte 06.09.2011 (kjeller Johan Svendsens gate 9).

¹⁰² Referat fra styremøte 07.04.2014 (kjeller Johan Svendsens gate 1, ønsker å utvide allerede utbygd areal – beslutning avvenges grunnet tvil om tilstrekkelig bodplass).

¹⁰³ Referat fra styremøte 11.08.2014 (kjeller Johan Svendsens gate 15, søknad om utvidelse av allerede utbygd areal).

¹⁰⁴ Referat fra styremøter 05.05.2014, 16.06.2014, 11.08.2014.

¹⁰⁵ Referat fra styremøte 08.09.2014.

¹⁰⁶ Vi har ikke sett hva disse konkret inneholdt i 2014, men forutsetter at de ligner de retningslinjer som ble vedtatt av generalforsamlingen i 2017 og som nå er distribuert som et tillegg i til våre vedtekter.

¹⁰⁷ Referat fra styremøte 01.06.2015 (loft Johan Svendsens gate 13, godkjennes; besluttet å skrive kontrakt).

¹⁰⁸ Utbyggingsavtale inngått 28.09.2015, loft i Johan Svendsens gate 13; lik husleiepris for hovedareal som utbygd areal.

	En ekstraordinær generalforsamling innkalles i 2015, der styret foreslår vedtektsendringer som påvirker utbygging¹⁰⁹. Det introduseres en bestemmelse om at utbygging bare skal skje etter samtykke fra styret og iht. de retningslinjer som styret gir. Videre klargjøres andelseiers vedlikeholdsansvar for utbygd areal, herunder for balkong. Vedtektsendringene vedtas enstemmig¹¹⁰. Det innføres en midlertidig utbyggingsstopp i påvente av at styret etablerer retningslinjer for utbygging, i kjølvannet av vedtektsendringene¹¹¹.
2016	Flere utbygginger behandles ^{112, 113, 114, 115} .
2017	Flere utbygginger behandles^{116, 117, 118}. En ekstraordinær generalforsamling er innkalt i desember 2017¹¹⁹ for å behandle ny salgspris for areal på kjeller og loft, samt vedta retningslinjer for utbygging som styret har utarbeidet. Pris for kjøp av areal pr kvm har for de aller fleste utbyggingsavtaler ligget på samme pris som i 1987, og går med dette kraftig opp da prisen nå settes iht. en tidsriktig takst¹²⁰. Drivkraften bak vedtektsendringen er fra styrets ståsted «å ha flere økonomiske ben å stå på»¹²¹. De framlagte retningslinjene vedtas enstemmig. Retningslinjene er for husleieberegning relativt like de opprinnelige avtalene fra 1987 og i tråd med tidligere generalforsamlingsvedtak når det gjelder kvadratmeterpris, men modellen for arealberegning medfører at det for loft skal betales leie for et vesentlig større areal. Retningslinjenes punkt 13 sier at det for areal på kjeller og loft skal betales samme pris i leie pr kvm som opprinnelig leilighet. Areal måles med fri høyde over 1,2 m, og areal med over 4,0 m fri høyde telles dobbelt. Denne arealberegningen gjelder for både kjøp av areal og beregning av leietillegg.

¹⁰⁹ Innkalling til ekstraordinær generalforsamling 16.06.2015.

¹¹⁰ Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 16.06.2015.

¹¹¹ Referat fra styremøte 31.08.2015. Se også referat fra styremøte 17.10.2017 med utkast til svar i en klagesak.

¹¹² Referat fra styremøte 05.04.2016 (loft Johan Svendsens gate 3 godkjennes).

¹¹³ Referat fra styremøte 06.09.2016 (kjeller Johan Svendsens gate 3)

¹¹⁴ Referat fra styremøte 17.10.2016 (kjeller Johan Svendsens gate 9, tidligere godkjent, men ikke utbygget av tidligere eier).

¹¹⁵ Referat fra styremøte 13.12.2016 (loft og kjeller i Johan Svendsens gate 3).

¹¹⁶ Referat fra styremøte 07.02.2017. Utbygger i loft Johan Svendsens gate 13, tok areal i bruk i 2016, men betaler ikke leie. Styret beregner areal basert på arkitektens tegninger. Ingen særskilt husleiepris settes (så langt det framgår fra arkivene), men arealet rapporteres til forretningsfører slik at innkreving kan starte.

¹¹⁷ Referat fra styremøte 02.05.2017 (kjeller Johan Svendsens gate 9).

¹¹⁸ Referat fra styremøte 05.12.2017 (kjeller Johan Svendsens gate 7).

¹¹⁹ Innkalling til ekstraordinær generalforsamling 05.12.2017.

¹²⁰ Nye priser er basert på takstrapport datert 24.10.2017 etter vedtak på styremøte 06.11.2017.

¹²¹ Referat fra styremøte 03.04.2018 (fra styrets behandling av «Styrets arbeid» før årsmøtet).

	Retningslinjene publiseres i samme dokument som borettslagets vedtekter, men det foreligger ikke generalforsamlingsvedtak som tar retningslinjene inn som vedtektsbestemmelser. Retningslinjene er ikke å regne som vedtekter, siden de ikke er vedtatt som det.
2018	Styret har i en tid gjennom 2018 forsøkt å finne ut om alle andelseierne betaler for utbygde arealer¹²², og har identifisert to tilfeller der det ikke betales leie. Styret har videre forsøkt å finne ut av hva de forskjellige andelseierene faktisk betaler for de utbygde arealene. Det at det foreligger et dårlig og ikke komplett grunnlagsmateriale gjør undersøkelsene vanskelig. Styret velger å gå i dialog med de to andelseiere som ikke betaler tilleggsleie for utbygget areal, og avslutter med det sine undersøkelser¹²³.
2019	Flere utbygginger behandles ¹²⁴ .
2020-2023	Det er åpenbart for nye styre at flere leiligheter som legges ut for salg har for lav husleie i forhold til areal, ut fra styrets forventning til husleiens størrelse. Flere av disse justeres i dialog med OEF ¹²⁵ i forbindelse med salgene. Selvrappotering av areal i forbindelse med innføring av eiendomsskatt i Oslo kommune medfører videre et tallgrunnlag som er klart divergerende fra de tall som OEF, og derfor styret, har vedrørende størrelsen på borettslagets leiligheter.
2023/2024	Styret arbeider gjennom høsten 2023 og vinteren 2024 med problemstillingen om fordeling av felleskostnader, med juridisk bistand fra Advokatene i OBOS (AIO)^{126, 127}. Det er en klar skjevfordeling av felleskostnadene sett hen til tidligere vedtak i generalforsamlingene, og da klart i favør av andeler med utbygd areal, særlig de seneste av utbyggingene som startet med en leiepris på 13,75 kr pr kvm. Det er også på det rene at verken styret eller OEF har oversikt over utbygginger, arealer og leie. Styret anser dette som en urettferdig fordeling av felleskostnader, og beslutter å etablere et nødvendig tallgrunnlag for å justere. For å få det nødvendige tallgrunnlaget for å etablere en ny fordeling av felleskostnader, så setter styret i verk en oppmåling av alle andelene i borettslaget¹²⁸.
23.04.2024	Styret fremlegger for generalforsamlingen to alternativer som begge sørger for at utbyggere betaler lik husleie for hovedareal som for

¹²² Referat fra styremøte 04.09.2018.

¹²³ Referat fra styremøte 03.04.2018.

¹²⁴ Referat fra styremøte 07.10.2019 (inngåelse av utbyggingskontrakt for et areal som for lengst er bygget ut og tatt i bruk).

¹²⁵ Det er uklart for dagens styre hva OEF legger til grunn for beregning av tilleggsareal der styret melder inn for lav husleie.

¹²⁶ Protokoller fra styremøter 07.08.2023, 09.10.2023, 06.11.2023, og 11.12.2023.

¹²⁷ Vurdering og anbefaling fra AIO, 15.01.2024.

¹²⁸ Arealrapport fra Taksering Norge, 28.11.2023.

tilleggsareal. Det ene alternativet tar utgangspunkt i de avtaler hver utbygger har med borettslaget, mens det andre søker å forenkle forvaltning av utbygde leiligheter gjennom å innlemme utbygd areal i leilighetens hovedareal, det vil si endre lagets fordelingsnøkkel¹²⁹.

Det tilkommer et tredje alternativ som benkeforslag, der styret bes komme tilbake til en ekstraordinær generalforsamling med en fordeling av felleskostnader som er utviklet i nærmere dialog med beboerne.

Generalforsamlingen vedtar Alternativ 2, styrets innstilling, med 28 stemmer (det var 55 stemmeberettigede)¹³⁰.

Siden generalforsamlingen var preget av usikkerhet og uenighet, beslutter styret i etterkant å kvalitetssikre både datagrunnlaget og sine videre anbefalinger. Gjennom mai og juni 2024 gjennomgås styrets arkiver for å etablere en god oversikt over sakskomplekset, noe som har resultert i dette dokumentet.

10.06.2024

Styret anser at vedtaket fra generalforsamlingen er et fullt ut gyldig vedtak, men det ble vedtatt med knapp margin¹³¹.

I etterkant av gjennomgangen av sakskomplekset, vedtar styret å belyse saken videre, herunder gjøre en vurdering av om det finnes alternative modeller for fordeling av felleskostnader til den som nå er vedtatt i årets generalforsamling. Styret ønsker å vurdere om det kan gis noe rabatt på kvadratmeterprisen for loft og kjeller¹³². Nye oppmålinger gjøres for å sammenligne utbygd areal mot hovedareal, for å med sikkerhet slå fast om det er det foreligger endringer som hjemler omfordeling av felleskostnader etter borettslagslovens § 5-19¹³³.

Konklusjoner

Denne oversikten har brakt på det rene flere relevante fakta for borettslagets videre behandling av saken. De vesentligste konklusjoner, sett fra styrets ståsted, er:

¹²⁹ Innkalling til årsmøte 23.04.2024.

¹³⁰ Protokoll fra årsmøte 23.04.2024.

¹³¹ Styret var på tidspunktet generalforsamlingen ble gjennomført av den oppfatning at endring av oppmåling av utbygde arealer trengte en vedtektsendring. Gjennomgangen av sakskomplekset som er gjort siden, tilsier at dette ikke stemmer, da det ikke står noe om arealberegningsmodeller i våre vedtekter. Retningslinjene som er vedlagt vedtektene inneholder en slik modell.

¹³² Protokoll fra styremøte 10.06.2024.

¹³³ Brl § 5-19 første ledd gir bestemmelser om omfordeling av felleskostnader ved *vesentlige endringer i verdiforholdene mellom boligene*. Lovproposisjonen, Ot. prp. 30 (2002-2003), sier: "Kva som er vesentleg, må avgjerast ut frå omstenda i det einkilde tilfellet, men der endringane i grunnlaget skulle tilseie ei justering av felleskostnadene for den einkilde med meir enn 15 – 20 prosent, talar det for revisjon." Det bemerkes samtidig at enhver andelseier kan fremme krav om at fordelingen endres dersom en mener lovens krav om vesentlig endring er innfridd.

- Borettslagets generalforsamling har flere ganger behandlet og vedtatt at leietillegg for tilleggsareal skal være tilsvarende som husleien for hovedareal pr kvm, i 1986, 1987, 2017 og 2024.
- Borettslaget har ikke evnet å følge opp at generalforsamlingsvedtakene implementeres, og leietillegg for tilleggsareal har vært fastsatt på måter det ikke har vært grunnlag for i generalforsamlingsvedtak, og det er i dag uklart hvordan leietillegget for de ulike andelene har utviklet seg over tid. Leietillegg har kun med enkelte unntak etter 2017 blitt innkrevet iht. generalforsamlingsvedtak.
- Borettslaget har ikke likebehandlet utbyggere når det gjelder pris og modeller for beregning av tilleggsareal. Korrigert for økte eiendomspriser og husleieøkninger, har priser for innskudd og leie vært svært forskjellig gjennom de siste 35 årene. De som startet med tilleggsleie på 13,75 kr pr kvm pr mnd rundt 2010 har vesentlig lavere tilleggsleie enn de som startet med samme pris 20 år tidligere.

Styret oppfatter dagens situasjon som urettferdig på flere måter. Med bakgrunn i forskjellig priser og arealberegningsmodeller, så er situasjonen urettferdig utbyggere imellom. Med bakgrunn i tidligere generalforsamlingsvedtak, så er situasjonen urettferdig for de som ikke har bygget ut, siden de har måtte bære mer enn den tiltenkte andel felleskostnader. Styret fremholder derfor at det er nødvendig å justere fordelingen av felleskostnader i borettslaget. Denne gjennomgangen av sakskomplekset bør bekrefte dette.

Styret opplever noe usikkerhet knyttet til vedtaket som ble fattet på den ordinære generalforsamlingen i 2024. Saken er dessuten med dette dokumentet ytterligere belyst, både for styret og for borettslaget. Styret akter derfor å kalle inn til ekstraordinær generalforsamling så snart som mulig over sommerferien, med håp om at borettslaget kan samle seg bak en vei videre.

Styret

Spørsmål om dette dokumentet kan sendes til styremedlem Ole Kasper Olsen på e-post til olekasper@gmail.com med kopi til torshovkvartal13@styrommet.no.

Tillegg: Borettslagets utbyggingssaker hos PBE

Styret har gjennomgått sakene om utbygging som er registrert hos PBE, og vedlegger her en oversikt over disse sakene. **Styret ønsker at alle som eier utbygde leiligheter går gjennom saken for sin leilighet og forsikrer seg om at det foreligger ferdigattest for utbyggingen.**

Sakene fra 1987 inneholder søknad for all utbygging i oppgangen (dvs. samme bnr) under ett.

For saker etter 1987 oppgis tiltakshaver og om det er snakk om kjeller eller loft i listen under.

- Johan Selmers gate 1, 1987, jnr. 87-3519: [198751113](#)
- Johan Selmers gate 1, 2008 (Nygård, kjeller): [200804108](#)
- Johan Svendsens gate 1, 1987, jnr. 87-3520: [198700495](#)
- Johan Svendsens gate 1, 1987, jnr. 87-5646: [198751797](#)
- Johan Svendsens gate 1, 2002 (Fjeld, kjeller): [200205444](#)
- Johan Svendsens gate 3, 1987, jnr. 87-3521: [198751114](#)
- Johan Svendsens gate 3, 1989, jnr. 89-2891 (Riseng, loft): [198901288](#)
- Johan Svendsens gate 3, 2003 (Stephansen, loft (utvider Risengs utbygg)): [200310276](#)
- Johan Svendsens gate 3, 2017 (Mickle, loft): [201707352](#)
- Johan Svendsens gate 3, 2017 (Mietinen, kjeller): [201711225](#)
- Johan Svendsens gate 5, 1987, jnr. 87-3522: [198704012](#)
- Johan Svendsens gate 5, 2002 (Reitan/Svenkerud, kjeller): [200202026](#)
- Johan Svendsens gate 5, 2002 (Hagstrøm/Valaker, kjeller): [200202544](#)
- Johan Svendsens gate 5, 2005 (borettslaget v/Kilstad, loft): [200510801](#)
- Johan Svendsens gate 7, 1987, jnr. 87-3523: [198751115](#)
- Johan Svendsens gate 7, 1996 (Evensen, kjeller): [199603007](#)
- Johan Svendsens gate 7, 2018 (Grøttum/Monsen, kjeller): [201813188](#)
- Johan Svendsens gate 9, 1987, jnr. 87-3524: [198751116](#)
- Johan Svendsens gate 9, 2003 (Hansen/Røa, kjeller): [200308797](#)
- Johan Svendsens gate 9, 2018 (Skjæveland, kjeller): [201809784](#)
- Johan Svendsens gate 11, 1987, jnr. 87-3525: [198751117](#)
- Johan Svendsens gate 11, 1997 (Sjølie, kjeller): [199700193](#)
- Johan Svendsens gate 11, 2019 (Myhre, kjeller): [201911943](#)
- Johan Svendsens gate 13, 1987, jnr. 87-3526: [198751118](#)
- Johan Svendsens gate 13, 2004 (Løkling/Mundal, kjeller): [200408498](#)
- Johan Svendsens gate 13, 2015 (Knuten, loft): [201513608](#)
- Johan Svendsens gate 15, 1987, jnr. 87-3527: [198751119](#)
- Johan Svendsens gate 15, 1999 (Holter, loft): [199902245](#)
- Johan Svendsens gate 15, 2009 (Hørnes, kjeller): [200911525](#)
- Johan Svendsens gate 15, 2014 (Hørnes, kjeller): [201413981](#)
- Ole Bulls gate 45, 1987, jnr. 87-3528: [198751120](#)
- Ole Bulls gate 45, 2008 (Sollie, loft): [200814375](#)
- Ole Bulls gate 47, 1987, jnr. 87-3529: [198751121](#)
- Ole Bulls gate 47, 1995 (Mellquist, kjeller): [199501214](#)
- Ole Bulls gate 47, 2005 (Slotten, loft): [200502658](#)
- Ole Bulls gate 47A, 2013 (Gran, kjeller (utvidelse av eksisterende)): [201306194](#)
- Ole Bulls gate 49, 1988, jnr. 88-0713: [198800450](#)
- Ole Bulls gate 49, 1996 (Ask, kjeller): [199603096](#)
- Ole Bulls gate 49, 1998 (Storvik, loft): [199805200](#)

Arealrapport

Borettslaget Torshov Kvartal 13

Adresser:

Johan Selmers gate 1
Johan Svendsens gate 1
Johan Svendsens gate 3
Johan Svendsens gate 5
Johan Svendsens gate 7
Johan Svendsens gate 9
Johan Svendsens gate 11

Johan Svendsens gate 13
Johan Svendsens gate 15
Ole Bulls gate 45
Ole Bulls gate 47 A
Ole Bulls gate 47 B
Ole Bulls gate 47 C
Ole Bulls gate 49

Knr: 0301, Gnr: 225, Bnr: 125, Snr: 0.

Befaringsdato: 13.11.2023 - 22.11.2023, 19.06.2024 - 03.07.2024

Rapportdato: 10.07.2024

Takstmenn: Jørgen Bertheussen, Anders Bråthen, Espen Aakernes, Gøran Drange Knutsen, Matias Holter Løberg

Forutsetninger:

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Arealet oppgis i hele kvadratmeter (m²). Oppmåling av bruksareal (BRA) utføres etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A, med følgende unntak:

** Areal av eksterne boder o.l. utenfor leiligheten (BRA-e) oppmåles ikke. Det oppmåles kun BRA-i.*

*** Ved arealer hvor det er skråtak måles kun BRA, gulvareal (GUA) oppmåles ikke.*

**** Det foretas ikke beskrivelse av felles bofunksjoner, parkeringsplasser m.m.*

***** Areal av pipeløp i boligen trekkes fra, og inngår ikke i det oppgitte arealet.*

Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²) for hver bolig/bruksenhet. Rapporten angir ikke romfordeling. Oppgitte arealer kan ikke benyttes ved markedsføring / omsetning av bolig.

<i>Leilighets-/ Objektnr.</i>	<i>Andelsnr.</i>	<i>Adresse</i>	<i>Kjeller</i>	<i>1. etasje</i>	<i>2. etasje</i>	<i>3. etasje</i>	<i>Loft</i>	<i>Hems</i>	<i>Totalt areal</i>
1	34	Johan Svendsens gate 1	35	69					104
2	35	Johan Svendsens gate 1	42	69					111
3	36	Johan Svendsens gate 1			57				57
4	37	Johan Svendsens gate 1			31				31
5	38	Johan Svendsens gate 1			57				57
6	39	Johan Svendsens gate 1				57			57
7	40	Johan Svendsens gate 1				31			31
8	41	Johan Svendsens gate 1				58	45	3	106
9	42	Johan Svendsens gate 3	44	67					111
10	43	Johan Svendsens gate 3	37	67					104
11	44	Johan Svendsens gate 3			90				90
13	46	Johan Svendsens gate 3			55				55
14	47	Johan Svendsens gate 3				55	22		77
15	48	Johan Svendsens gate 3				32			32
16	49	Johan Svendsens gate 3				54	50	19	123

<i>Leilighets-/ Objektnr.</i>	<i>Andelsnr.</i>	<i>Adresse</i>	<i>Kjeller</i>	<i>1. etasje</i>	<i>2. etasje</i>	<i>3. etasje</i>	<i>Loft</i>	<i>Hems</i>	<i>Totalt areal</i>
17	50	Johan Svendsens gate 5	44	72					116
18	51	Johan Svendsens gate 5	36	74					110
19	52	Johan Svendsens gate 5			59				59
20	20	Johan Svendsens gate 5			34				34
21	54	Johan Svendsens gate 5			58				58
22	55	Johan Svendsens gate 5				59	25	5	89
23	56	Johan Svendsens gate 5				33			33
24	57	Johan Svendsens gate 5				57	49		106
25	58	Johan Svendsens gate 7	40	72					112
26	59	Johan Svendsens gate 7	59	71					130
27 / 28	60 / 61	Johan Svendsens gate 7			91				91
29	62	Johan Svendsens gate 7			57				57
30	63	Johan Svendsens gate 7				58	24		82
31	64	Johan Svendsens gate 7				34			34
32	65	Johan Svendsens gate 7				57	46	8	111

<i>Leilighets-/ Objektnr.</i>	<i>Andelsnr.</i>	<i>Adresse</i>	<i>Kjeller</i>	<i>1. etasje</i>	<i>2. etasje</i>	<i>3. etasje</i>	<i>Loft</i>	<i>Hems</i>	<i>Totalt areal</i>
33	66	Johan Svendsens gate 9	52	72					124
34	67	Johan Svendsens gate 9	25	71					96
35	68	Johan Svendsens gate 9			59				59
36	69	Johan Svendsens gate 9			35				35
37	70	Johan Svendsens gate 9			57				57
38	71	Johan Svendsens gate 9				58	38	3	99
39	72	Johan Svendsens gate 9				34	27		61
40	73	Johan Svendsens gate 9				57			57
41	74	Johan Svendsens gate 11	40	71					111
42	75	Johan Svendsens gate 11	38	69					107
43	76	Johan Svendsens gate 11			57				57
44	77	Johan Svendsens gate 11			33				33
45	78	Johan Svendsens gate 11			57				57
46	79	Johan Svendsens gate 11				88	35		123
48	81	Johan Svendsens gate 11				55	34		89

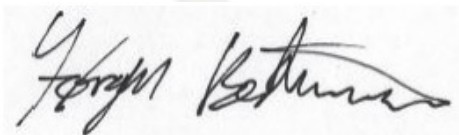
<i>Leilighets-/ Objektnr.</i>	<i>Andelsnr.</i>	<i>Adresse</i>	<i>Kjeller</i>	<i>1. etasje</i>	<i>2. etasje</i>	<i>3. etasje</i>	<i>Loft</i>	<i>Hems</i>	<i>Totalt areal</i>
49	82	Johan Svendsens gate 13	38	67					105
50	83	Johan Svendsens gate 13		71					71
51	84	Johan Svendsens gate 13			58				58
52	85	Johan Svendsens gate 13			34				34
53	86	Johan Svendsens gate 13			58				58
54	32	Johan Svendsens gate 13				58	28	3	89
55	88	Johan Svendsens gate 13				33			33
56	89	Johan Svendsens gate 13				58	49	6	113
57	90	Johan Svendsens gate 15	51	71					122
58	91	Johan Svendsens gate 15	44	51					95
59	92	Johan Svendsens gate 15			72				72
60	93	Johan Svendsens gate 15			51				51
61	94	Johan Svendsens gate 15				73	53	1	127
62	95	Johan Svendsens gate 15				51			51

<i>Leilighets-/ Objektnr.</i>	<i>Andelsnr.</i>	<i>Adresse</i>	<i>Kjeller</i>	<i>1. etasje</i>	<i>2. etasje</i>	<i>3. etasje</i>	<i>Loft</i>	<i>Hems</i>	<i>Totalt areal</i>
63	96	Johan Selmers gate 1	46	92					138
64	97	Johan Selmers gate 1	64	67					131
65	98	Johan Selmers gate 1			58				58
66	99	Johan Selmers gate 1			67				67
67	100	Johan Selmers gate 1			67				67
68	101	Johan Selmers gate 1				57	45	7	109
69	102	Johan Selmers gate 1				68	39		107
70	103	Johan Selmers gate 1				67	36		103
71	104	Ole Bulls gate 45		40					40
72	105	Ole Bulls gate 45		40					40
73	106	Ole Bulls gate 45		44					44
74	107	Ole Bulls gate 45	60	44					104
75	108	Ole Bulls gate 45			65				65
76	109	Ole Bulls gate 45			51				51
77	110	Ole Bulls gate 45			65				65
78	111	Ole Bulls gate 45				121	25	1	147
80	113	Ole Bulls gate 45				64	65	15	144

<i>Leilighets-/ Objektnr.</i>	<i>Andelsnr.</i>	<i>Adresse</i>	<i>Kjeller</i>	<i>1. etasje</i>	<i>2. etasje</i>	<i>3. etasje</i>	<i>Loft</i>	<i>Hems</i>	<i>Totalt areal</i>
81	114	Ole Bulls gate 47 C	42	62					104
82	115	Ole Bulls gate 47 A	18	54					72
83	116	Ole Bulls gate 47 B			73				73
84	117	Ole Bulls gate 47 B			65				65
85	118	Ole Bulls gate 47 B				83	55		138
86	119	Ole Bulls gate 47 B				66	52	9	127
87	87	Ole Bulls gate 49	66	44					110
88	121	Ole Bulls gate 49		66					66
89	122	Ole Bulls gate 49			44				44
90	123	Ole Bulls gate 49			67				67
91	53	Ole Bulls gate 49				43	25		68
92	120	Ole Bulls gate 49				66			66

Taksering Norge AS er et uavhengig takstmannsforetak, spesialisert for boligtaksering. Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som anvender og signerer denne rapporten.

Jørgen Bertheussen



Uavhengig Takstmann

Taksering Norge AS
Adresse: Ullern allé 28, 0381 Oslo
e-post: post@takseringnorge.no

Oversikt over fordeling av felleskostnader

Bakgrunn

I forbindelse med arbeidet som pågår med omfordeling av felleskostnader, så ønsker styret å gi så mye informasjon som mulig, og så tidlig som mulig, i forkant av en ekstraordinær generalforsamling som er planlagt i slutten av september.

Vedlagt finnes derfor en oversikt over borettslagets innkreving av felleskostnader, både i dag og ved implementering av to forskjellige modeller for omfordeling.

Styret redegjorde for hva vi planlegger å innstille på i et [notat som vi har distribuert på Vibbo](#). Vi anbefaler at du har lest gjennom notatet før du ser på denne oversikten, for å få tilstrekkelig bakgrunn for de tallene som presenteres i vedlegget. Som det framgår av notatet, vil styret etter en grundig gjennomgang innstille på en modell der loft og kjeller rabatteres 25%. Dette er en av modellene som framgår av oversikten.

Den andre modellen som er inkludert i oversikten er en implementering av vedtaket fra ordinær generalforsamling i 2024, dvs. at loft og kjeller ikke rabatteres, men skal bidra med like mye til felleskostnader pr kvm som boligens opprinnelige areal.

Tallgrunnlaget er ikke fullstendig anonymisert, men informasjon som direkte og åpenbart identifiserer eiere av boligene er fjernet. Vi har valgt å inkludere andelsnummeret i oversikten. Styret mener det er nødvendig å fremlegge denne dokumentasjonen, slik at hver andelseier kan se egen andel av felleskostnadene i kontekst av hele lagets fordeling av felleskostnader.

Leseveiledning

Oversikten har seks kolonner, med følgende informasjon, fra venstre mot høyre:

- **Andelsnummer.** Dette er boligens andelsnummer. Du finner ditt eget andelsnummer på Vibbo under "Min bolig". Andelsnumrene er ikke nødvendigvis sekvensielle i hver oppgang, slik leilighetsnumrene er. En bør dermed ikke forsøke å utlede naboenes felleskostnader basert på nærliggende andelsnumre.
- **Utbygd?** Kolonnen indikerer om boligen er utbygd eller ikke, og om det er snakk om utbygging til loft eller kjeller. Dersom det ikke står noe, er boligen ikke utbygd.
- **Prising av utbygd areal i dag.** Denne kolonnen viser hvor mye som i dag betales pr kvm for det utbygde arealet *i forhold til* hvor mye som betales pr kvm for det opprinnelige arealet. Med opprinnelig areal, menes boligens areal i 1. eller 3. etasje. Ved 0% betales det ingenting for utbygd areal. Ved 100% betales det like mye i felleskostnad pr kvm for det utbygde arealet som for boligens opprinnelige areal. I

snitt er dette tallet ca 60%, dvs. at utbygde arealer i snitt er rabattert med 40% uten at dette noen gang er vedtatt i generalforsamling.

- **Felleskostnader i dag.** I denne kolonnen fremkommer det hvor mye som faktureres i felleskostnader pr. andel. Her inngår *ikke* tillegget for kjeller eller loft.
- **Felleskostnader og tillegg for kjeller/loft i dag.** I denne kolonnen fremkommer det hvor mye boligen i dag faktureres totalt for felleskostnader og tillegg for utbygd areal. På fakturaen fra Obos vises disse som to linjer, en for "Felleskostnader" og en for "Tillegg Kjeller/Loft".
- **Rabattert modell - felleskostnader.** Denne kolonnen viser ny felleskostnad for boligene ved implementering av den modellen som styret vil innstille på til ekstraordinær generalforsamling, der loft og kjeller er rabattert med 25%.
- **Fullprismodell - GF24 - felleskostnader.** Denne kolonnen viser ny felleskostnad for boligene ved implementering av den modellen som ble vedtatt på ordinær generalforsamling i april 2024.

Hva man kan lese ut av oversikten

Hensikten med oversikten er først og fremst å kommunisere til hver enkelt andelseier hva en omfordeling av felleskostnadene vil ha å si for egen *og andres* bolig. Begge deler vil være relevant å kjenne til når generalforsamlingen skal vurdere saken.

Det er vesentlig poeng at andelseiere med utbygde boliger kan se hvor mye de betaler sett i forhold til andre med utbygd areal. Styret er opptatt av å påpeke hvor mye variasjon tallene viser. Noen betaler ingenting, andre betaler enormt mye.

Dersom generalforsamlingen vedtar at utbygde boliger betaler en noe større andel av felleskostnadene enn i dag, vil boliger som ikke er utbygd betale en tilsvarende mindre andel. Som vi har redegjort for i notatet om omfordeling og [oversikten over borettslagets håndtering av utbygginger tilbake i tid](#), mener vi at tillegg for kjeller og loft aldri har blitt innkrevd iht. vedtak gjort av tidligere generalforsamlinger. Dette innebærer at boliger som ikke er utbygd har betalt en større andel av felleskostnadene enn det generalforsamlingene har bestemt, og det over lang tid.

Styret mener derfor at en omfordelingsmodell bør redusere andelen som betales av boliger som ikke er utbygd, dvs. øke andelen betalt av utbygde boliger.

Totalt innkrevde midler framgår av vedlegget, og er:

- Dagens modell: 379 410 kr, hvorav 224 829 kr fra utbygde boliger (59%)
- Rabattert modell: 396 443 kr, hvorav 241 862 kr fra utbygde boliger (61%)
- Fullprismodellen: 421 513 kr, hvorav 266 933 kr fra utbygde boliger (63%)

Tallene er ikke endelig kvalitetssikret av forretningsfører; det tas forbehold om feil.

Styret

Spørsmål kan rettes til styremedlem Ole Kasper Olsen per e-post til torshovkvartal13@styrommet.no med kopi til olekasper@gmail.com.

Andelsnummer	Utbygd?	Prising av utbygd areal i dag	Felleskostnader i dag	Felleskostnader og tillegg for kjeller/loft i dag	Rabatterert modell - felleskostnader	Fullprismodell - GF24 - felleskostnader
20			2 537,00 kr	2 537,00 kr	2 537,00 kr	2 537,00 kr
32	loft	91,28%	3 250,00 kr	4 631,00 kr	4 384,70 kr	4 762,93 kr
34	kjeller	74,88%	4 024,00 kr	5 334,00 kr	5 336,17 kr	5 773,57 kr
35	kjeller	57,23%	4 024,00 kr	5 259,00 kr	5 642,35 kr	6 181,80 kr
36			3 543,00 kr	3 543,00 kr	3 543,00 kr	3 543,00 kr
37			2 428,00 kr	2 428,00 kr	2 428,00 kr	2 428,00 kr
38			3 543,00 kr	3 543,00 kr	3 543,00 kr	3 543,00 kr
39			3 543,00 kr	3 543,00 kr	3 543,00 kr	3 543,00 kr
40			2 428,00 kr	2 428,00 kr	2 428,00 kr	2 428,00 kr
41	loft	61,24%	3 543,00 kr	5 189,00 kr	5 558,84 kr	6 230,79 kr
42	kjeller	52,31%	4 158,00 kr	5 424,00 kr	5 973,25 kr	6 578,33 kr
43	kjeller	0,00%	4 024,00 kr	4 024,00 kr	5 465,43 kr	5 945,91 kr
44			5 837,00 kr	5 837,00 kr	5 837,00 kr	5 837,00 kr
46			3 543,00 kr	3 543,00 kr	3 543,00 kr	3 543,00 kr
47	loft	116,69%	3 543,00 kr	4 896,00 kr	4 412,65 kr	4 702,53 kr
48			2 428,00 kr	2 428,00 kr	2 428,00 kr	2 428,00 kr
49	loft	48,65%	3 543,00 kr	5 618,00 kr	6 741,54 kr	7 807,72 kr
50	kjeller	62,99%	4 024,00 kr	5 397,00 kr	5 658,75 kr	6 203,67 kr
51	kjeller	65,08%	4 024,00 kr	5 121,00 kr	5 288,30 kr	5 709,73 kr
52			3 572,00 kr	3 572,00 kr	3 572,00 kr	3 572,00 kr
53	loft	65,65%	2 670,00 kr	3 526,00 kr	3 647,97 kr	3 973,95 kr
54			3 572,00 kr	3 572,00 kr	3 572,00 kr	3 572,00 kr
55	loft	51,08%	3 572,00 kr	4 376,00 kr	4 752,58 kr	5 146,10 kr
56			2 537,00 kr	2 537,00 kr	2 537,00 kr	2 537,00 kr
57	loft	62,16%	3 572,00 kr	5 325,00 kr	5 687,00 kr	6 392,00 kr
58	kjeller	105,84%	4 070,00 kr	6 164,00 kr	5 553,85 kr	6 048,47 kr
59	kjeller	54,46%	3 752,00 kr	5 306,00 kr	5 892,23 kr	6 605,63 kr
60			3 572,00 kr	3 572,00 kr	3 572,00 kr	3 572,00 kr
61			2 506,00 kr	2 506,00 kr	2 506,00 kr	2 506,00 kr
62			3 572,00 kr	3 572,00 kr	3 572,00 kr	3 572,00 kr
63	loft	61,70%	3 572,00 kr	4 332,00 kr	4 495,79 kr	4 803,72 kr
64			2 506,00 kr	2 506,00 kr	2 506,00 kr	2 506,00 kr
65	loft	120,06%	3 572,00 kr	7 334,00 kr	5 922,00 kr	6 705,33 kr

Vedlegg 4

34 av 38

vedlegg-4-Oversikt over felleskostnader.pdf

28.08.2024

1

Andelsnummer	Utbygd?	Prising av utbygd areal i dag	Felleskostnader i dag	Felleskostnader og tillegg for kjeller/loft i dag	Rabatterert modell - felleskostnader	Fullprismodell - GF24 - felleskostnader
66	kjeller	52,43%	4 070,00 kr	5 463,00 kr	6 062,60 kr	6 726,81 kr
67	kjeller	102,84%	4 070,00 kr	5 249,00 kr	4 929,86 kr	5 216,48 kr
68			3 572,00 kr	3 572,00 kr	3 572,00 kr	3 572,00 kr
69			2 506,00 kr	2 506,00 kr	2 506,00 kr	2 506,00 kr
70			3 572,00 kr	3 572,00 kr	3 572,00 kr	3 572,00 kr
71	loft	47,97%	3 572,00 kr	4 665,00 kr	5 281,02 kr	5 850,69 kr
72	loft	55,98%	2 506,00 kr	3 455,00 kr	3 777,43 kr	4 201,24 kr
73			3 572,00 kr	3 572,00 kr	3 572,00 kr	3 572,00 kr
74	kjeller	16,15%	4 070,00 kr	4 394,00 kr	5 574,75 kr	6 076,34 kr
75	kjeller	60,31%	4 070,00 kr	5 244,00 kr	5 529,89 kr	6 016,52 kr
76			3 572,00 kr	3 572,00 kr	3 572,00 kr	3 572,00 kr
77			2 506,00 kr	2 506,00 kr	2 506,00 kr	2 506,00 kr
78			3 572,00 kr	3 572,00 kr	3 572,00 kr	3 572,00 kr
79	loft	46,99%	6 017,00 kr	7 013,00 kr	7 606,72 kr	8 136,63 kr
81	loft	51,34%	3 510,00 kr	4 493,00 kr	4 945,91 kr	5 424,55 kr
82	kjeller	62,06%	4 070,00 kr	5 314,00 kr	5 573,47 kr	6 074,63 kr
83			4 070,00 kr	4 070,00 kr	4 070,00 kr	4 070,00 kr
84			3 572,00 kr	3 572,00 kr	3 572,00 kr	3 572,00 kr
85			2 506,00 kr	2 506,00 kr	2 506,00 kr	2 506,00 kr
86			3 572,00 kr	3 572,00 kr	3 572,00 kr	3 572,00 kr
87	kjeller	57,97%	2 552,00 kr	4 603,00 kr	5 205,50 kr	6 090,00 kr
88			2 506,00 kr	2 506,00 kr	2 506,00 kr	2 506,00 kr
89	loft	52,02%	3 572,00 kr	5 206,00 kr	5 927,67 kr	6 712,90 kr
90	kjeller	33,33%	3 543,00 kr	4 308,00 kr	5 264,60 kr	5 838,46 kr
91	kjeller	73,61%	2 670,00 kr	4 173,00 kr	4 201,32 kr	4 711,76 kr
92			4 046,00 kr	4 046,00 kr	4 046,00 kr	4 046,00 kr
93			3 049,00 kr	3 049,00 kr	3 049,00 kr	3 049,00 kr
94	loft	48,35%	4 046,00 kr	5 386,00 kr	6 124,42 kr	6 817,23 kr
95			3 049,00 kr	3 049,00 kr	3 049,00 kr	3 049,00 kr
96	kjeller	52,31%	4 779,00 kr	5 893,00 kr	6 376,33 kr	6 908,77 kr
97	kjeller	43,98%	3 757,00 kr	5 212,00 kr	6 238,30 kr	7 065,40 kr
98			3 464,00 kr	3 464,00 kr	3 464,00 kr	3 464,00 kr
99			4 046,00 kr	4 046,00 kr	4 046,00 kr	4 046,00 kr

Vedlegg 4

35 av 38

vedlegg-4-Oversikt over felleskostnader.pdf

28.08.2024

2

Andelsnummer	Utbygd?	Prising av utbygd areal i dag	Felleskostnader i dag	Felleskostnader og tillegg for kjeller/loft i dag	Rabatterert modell - felleskostnader	Fullprismodell - GF24 - felleskostnader
100			3 987,00 kr	3 987,00 kr	3 987,00 kr	3 987,00 kr
101	loft	38,74%	3 464,00 kr	4 594,00 kr	5 651,79 kr	6 381,05 kr
102	loft	58,92%	4 046,00 kr	5 273,00 kr	5 607,88 kr	6 128,50 kr
103	loft	93,06%	3 987,00 kr	5 759,00 kr	5 415,18 kr	5 891,24 kr
104			2 545,00 kr	2 545,00 kr	2 545,00 kr	2 545,00 kr
105			2 428,00 kr	2 428,00 kr	2 428,00 kr	2 428,00 kr
106			2 891,00 kr	2 891,00 kr	2 891,00 kr	2 891,00 kr
107	kjeller	55,57%	2 891,00 kr	4 899,00 kr	5 601,31 kr	6 504,75 kr
108			4 024,00 kr	4 024,00 kr	4 024,00 kr	4 024,00 kr
109			3 241,00 kr	3 241,00 kr	3 241,00 kr	3 241,00 kr
110			3 987,00 kr	3 987,00 kr	3 987,00 kr	3 987,00 kr
111	loft	42,96%	7 261,00 kr	7 725,00 kr	8 071,11 kr	8 341,15 kr
113	loft	58,17%	3 987,00 kr	6 741,00 kr	7 537,92 kr	8 721,56 kr
114	kjeller	45,43%	4 046,00 kr	5 143,00 kr	5 856,91 kr	6 460,55 kr
115	kjeller	119,81%	3 408,00 kr	4 391,00 kr	4 023,33 kr	4 228,44 kr
116			4 241,00 kr	4 241,00 kr	4 241,00 kr	4 241,00 kr
117			4 372,00 kr	4 372,00 kr	4 372,00 kr	4 372,00 kr
118	loft	51,84%	5 346,00 kr	7 049,00 kr	7 809,67 kr	8 630,89 kr
119	loft	40,14%	4 402,00 kr	5 928,00 kr	7 253,30 kr	8 203,73 kr
120			3 987,00 kr	3 987,00 kr	3 987,00 kr	3 987,00 kr
121			3 757,00 kr	3 757,00 kr	3 757,00 kr	3 757,00 kr
122			2 715,00 kr	2 715,00 kr	2 715,00 kr	2 715,00 kr
123			3 987,00 kr	3 987,00 kr	3 987,00 kr	3 987,00 kr
	TOTALT		321 230 kr	379 410 kr	396 443 kr	421 513 kr

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 26.09.24

Selskapsnummer: 6062 Selskapsnavn: BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 13

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.



Skatteetaten

Dato
13.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

LEOPOLD MORTVEDT NICOLAUS
Sorgenfrigata 15 A H0301
0365 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 864 404 332 Andelsnr 20

Eiendommens adresse:

Johan Svendsens gate 5, 0475 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 953 413
Som sekundærbolig:	kr 3 813 652

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Johan Svendsens gate 5
0475 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Martin Ommundsen

Telefon: 906 42 614
E-post: martin.ommundsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre