JOHAN SVENDSENS GATE 15

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæering
ENERGIATTEST
Torshov kvartal 13 borettslag
Vedtekter
Husordensregler
Årsberetning
Protokoll
Exdok (Ferdigattest)
Byggtegninger 1. etg.
Reguleringsplan
Reguleringsplan S-178GO
Reguleringskart
Arealbekreftelse
Festekontrakt / Opplysninger Kartverket
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

JOHAN SVENDSENS GATE 15

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 01.04.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Henrik Nicolay Borchgrevink.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Johan Svendsens gate 15, 0475 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1920

GNR 225 BNR 125 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TORSHOV RODE 10

Verdivurdert til

3 840 000

150 000	3 990 000	78 235
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	51 m²	7 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1920

Fellesutgifter	3 675
Formue	14 837
Soverom	1
Etasje	3

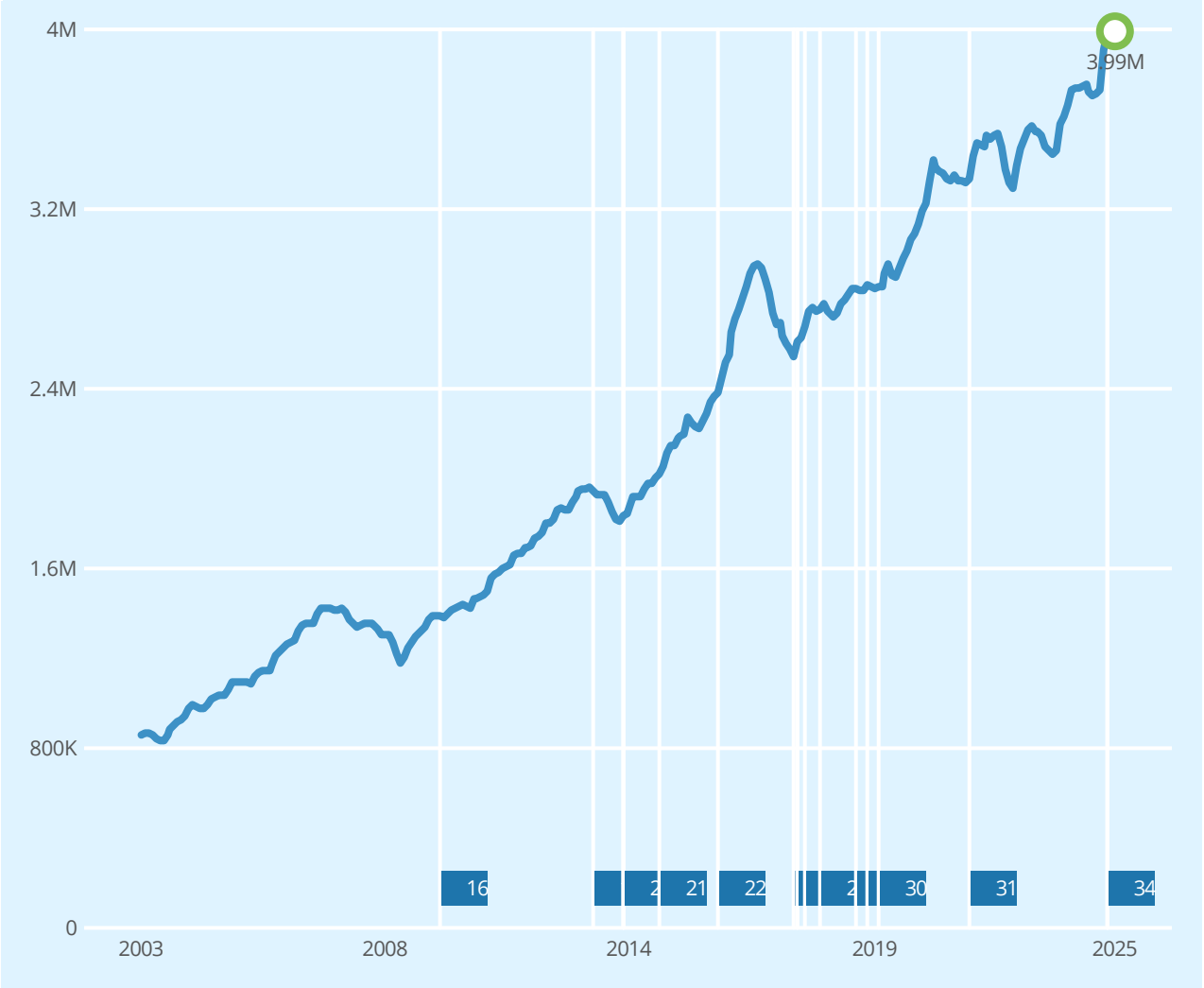
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Johan Svendsens gate 9 58 m² 1920 3. etg 1 sov	26.05.2024	4 980 000	**5 850 000**	157 539	6 007 539	**103 578**
2 Johan Svendsens gate 19 54 m² 1924 2. etg 1 sov	24.01.2025	5 100 000	**5 700 000**	228 838	5 928 838	**109 793**
3 Ole Bulls gate 45 51 m² 1922 2. etg 1 sov	17.04.2024	4 700 000	**5 270 000**	144 000	5 414 000	**106 157**
4 Johan Svendsens gate 11 58 m² 1923 2. etg 1 sov	07.08.2024	5 150 000	**5 525 000**	201 819	5 726 819	**98 738**
5 Johan Svendsens gate 5 58 m² 1920 2. etg 1 sov	24.09.2024	5 200 000	**5 250 000**	202 000	5 452 000	**94 000**

Jeg takker for et hyggelig møte-, og befaring hjemme hos dere, og har laget en Verdivurdering/E-takst av eiendommen i dagens marked. Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten
eller boligen, og det er ikke foretatt noen teknisk gjennomgang av eiendommen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



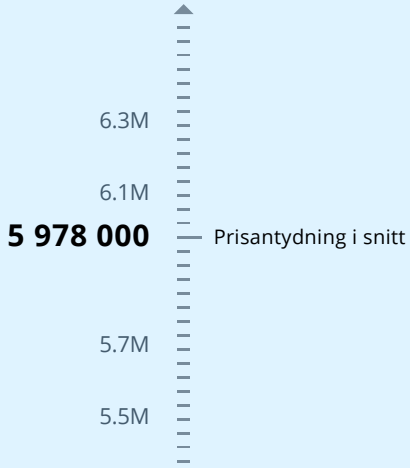
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk
+27 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i TORSHOV RODE 10 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

17
dager

Leiligheter solgt i TORSHOV RODE 10 grunnkrets siste 6 mnd

14
leiligheter solgt

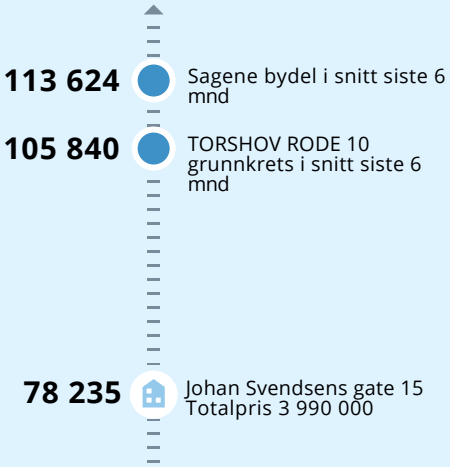


Solgt i snitt i løpet av

53
dager

for 3.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Johan Svendsens gate 15 0475 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 1922
BRA: 58 m^2
BRA-i: 51 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	0	10	3	0

Naser Rashiti
BYMICO AS
post@bymico.no
93025344
Johan Svendsens gate 15
0475 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29328

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er avtrekkvifte over stekesonen men denne fungerer ikke.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales skiftet/oppgradert.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Toalettrom

Oppsummering

Enkel toalettrom med flislagt gulv og sokkelflis. Trepanel på vegger og tak. Varmekabel på gulv. Denne er ikke funksjonstestet. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av rommet. Rommet har ikke avtrekk og kun hull på dørblad som tilluft.

Anbefalte tiltak

Rommet bærer preg av elde og slitasje og tiden er moden for oppgradering og modernisering. Kostnader for dette er forsiktig estimert da dette må ses i sammenheng med eventuell etablering av våtrom. Se punkt "Våtrom"

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom

Oppsummering

Det er ikke våtrom i boligen. Det er etablert dusjkabinett montert på kjøkken. Denne har delvis motfall i avløpsledning som er tilkoblet til avløpsrør på kjøkken. Det er ikke en egnet å god løsning for en slik utførelse. Det bør etableres ordentlig våtrom i boligen.

Anbefalte tiltak

Løsningen er ikke en egnet til å fungere som våtrom. En slik løsning gir stor risiko for omfattende skader ved lekkasjer. Det bør etableres ordentlig våtrom i boligen.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres værslitte karmer og omramming/belistning. Funksjonstest viser hard åpne/lukke funksjon og vinduer tar i karm. Innvendig registreres det fuktskade i utforinger.
Innerdører tar i karm/terskel og har behov for justering. Dør på kjøkken er skeiv og går ikke å lukke. Mangler dørblad mellom gang og stue. Enkle dørblader mot innvendige boder/garderobe.

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales. Fuktkade i vindusforing må utbedres. Overflatebehandlinger må påregnes. Innvendig dører er klare for utskiftning eventuell restaurering.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totale avvik på mellom cirka 15 og 30 , i tillegg til lokale skjevheter på mellom cirka 10-20mm. Det ble målt i stuen og på kjøkken. Det må påregnes at dette kan variere fra rom til rom. Takstmann registrerer stedvis knirk.

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.
Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Pipa har kun 1 side synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert.
Pipe er bygd inn mellom skillevegger for seksjonene, dermed ikke mulig å inspisere for sprekker og skader.
Eier opplyser om rehabilitering av pipe utført i regi av borettslaget i 2024. Det skal være satt inn ny rørinnsats i hele pipen. Takstmann har ikke fått noe dokumentasjon på dette.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og mangel på dokumentasjon av rehabiliteringen av pipe i 2024 bør det innhentes dokumentasjon eller ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er av eldre årgang. Den er antatt malt i etterkant da det stedvis har flasset av maling. Den har relativt høy slitasje og bruksskader.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør av plast synlig under benkeskap og dusjkabinett. Vertikale avløpsrør av støpejern delvis synlig på kjøkken og toalett. De vertikale hovedledninger er ikke vurdert men antas å være fra byggets byggeår. Felles avløpssystem er ikke undersøkt av takstmann. Avløpsrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Interne avløpsrør bør skiftes i sin helhet ved eventuell fremtidig oppgradering av kjøkken/ toalettrom og eventuell etablering av våtrom. Vertikale avløpsrør synlig i leiligheten bør ses over og eventuelt oppgraderes. Dette må eventuelt diskuteres videre med borettslaget og ses i sammenheng med punkt "Kjøkken" "Toalettrom" og "Våtrom" i denne rapporten.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør av plast synlig bak dusjkabinett. Kobberrør under benkeskap kjøkken og toalett. Vertikal vannrør med stoppekran delvis synlig på kjøkkenet. De vertikale hovedledninger er ikke vurdert men antas å være fra byggets byggeår. Felles avløpssystem er ikke undersøkt av takstmann. Vannrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Interne vannrør bør skiftes i sin helhet ved eventuell fremtidig oppgradering av kjøkken/ toalettrom og eventuell etablering av våtrom. Vertikale vannrør synlig i leiligheten bør ses over og eventuelt oppgraderes. Dette må eventuelt diskuteres videre med borettslaget og ses i sammenheng med punkt "Kjøkken" "Toalettrom" og "Våtrom" i denne rapporten.

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk anlegg er eldre og det registreres kun 3 stk kurser. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Det finnes kursfortegnelse men denne er ufullstendig.

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i rom uten sluk. Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp. Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.
Takstmann klarte ikke å se merking for størrelse, men berederen antas å være over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig ventilasjon og oppdriftsventilasjon påvirkes av utvendig og innvendig klima. Det må derfor påregnes varierende luftsirkulasjon i leiligheten.

Anbefalte tiltak

Ventilasjon bør vurderes og utbedres. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares
nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Øvrig: Overflater

Oppsummering

Overflater bærer preg av høy slitasje. Gulv har sprekker og skader. Strietapet er løs og luftbobler mange steder. Puss har sprekker.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes utskiftninger og overflatebehandling av overflater

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.3.2025

Rapportdato
31.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Reidar Evensen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Det er levert egenerklæring i ettertid av befaringen

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Naser Rashiti**
Telefon: **93025344**
Firma: **BYMICO AS**
Epost: **post@bymico.no**
Adresse: **Glynitveien 30, 1400 Ski**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.
Boligen holder i all hovedsak en enkel standard. Det må det påregnes diverse oppgraderinger og utbedringer i tiden som kommer.
For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster. Da det er under de enkelte poster er foretatt omtale, ut over det som står i sammendraget, er det viktig at hele rapporten leses i sin helhet.
Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises for øvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Informasjon om boligen

Adresse: **Johan Svendsens gate 15, 0475 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	225	Bruksnr:	125	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	95	Leilighetsnr:	H0302		

Byggeår: **1922**
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:

LEILIGHET I BOLIGBLOKK FRA 1922

GENERELT
Bygningen er antatt fundamentert på fast grunn og komprimerte masser. Etasjeskiller i av trebjelkelag. Yttervegger og skillevegger av pusset mur/teglstein. Saltakkonstruksjon tekket med takstein.

UTEOMRÅDER
Asfaltert adkomstvei/gangvei. Felles grøntarealer og lekeplass i tunet.

UTVENDIG
Bygningen har pusset og malt fasade. Vinduer og balkongdør i tre med isolerglass. Ytterdør av tre.

INNVENDIG
Overflate gulv består av laminat gulvbelegg og vegg til vegg teppe. Vegger består av malt strietapet. Antatt pusset teglstein bak tapet. Himling består av puss, takess og plater.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning av eldre årgang Antatt malt i ettertid. Laminert benkeplate. Vaskekum nedfelt i benkeplate.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Tekniske installasjoner er hovedsakelig fra byggeår. Noe utskiftninger er antatt utført men årstall er ukjent. Vannledninger av kobberledninger. Avløpsrør av plast, synlig i kjøkkenskap og dusjkabinett ellers støpejernsrør. Delvis automatsikringer i sikringsskap. Naturlig ventilasjon gjennom spalteventil vinduer og oppdriftsventilasjon. Varmtvannsbereder under kjøkkenbenk.

OPPVARMING
Oppvarming fra elektriske panelovner og varmekabel på toalett.

EKSTERN BOD
Eiers seksjonen har bruksrett på to boder. En på loft på ca 3 m2 og en i kjeller på ca 4 m2.

PARKERING
Eier opplyser om mulighet forgateparkering i nabolaget.

DIVERSE
Callingsystem med fjernåpning

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Johan Svendsens gate 15, H0302

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	51	51	0	0	0
Boder	7	0	7	0	0
Totalt m²	**58**	**51**	**7**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	51	49	2	Gang/entre, toalett, stue, kjøkken, soverom	Garderobe, kott
Boder	7	0	7		Ekstern bod i kjeller og loft
Totalt m²	**58**	**49**	**9**		

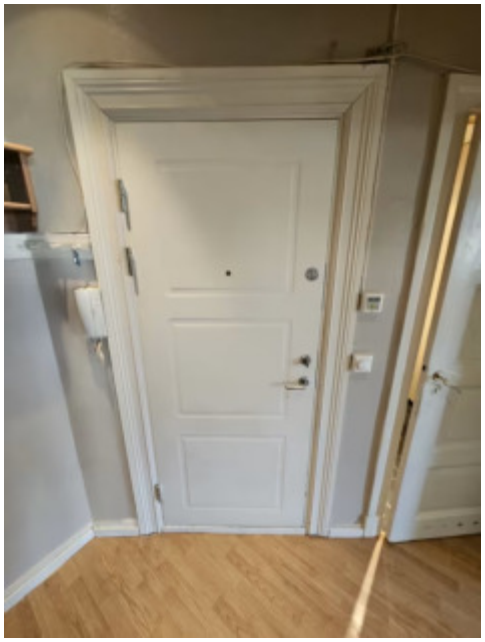
Kommentar til arealberegning

Sjakter og på foringer innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet.
Bygning/rom/areal som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist
dokumentasjon på at bygning/rom/areal er lovlig bygd. Takstmann registrerer diverse nedsenket tak/skråtak i boligen

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører





Beskrivelse
Vinduer i tre med isolerglass stemplet med produksjonsår 2007. Hvitmalt entrédør i tre med lyd- og brannklassifisering. Innvendig profilerte dører malt hvite.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier er ikke til stede men det opplyses i utfylt egenerklæring om at det er gjennomført utbedringer eller oppgradering i borettslagets regi.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

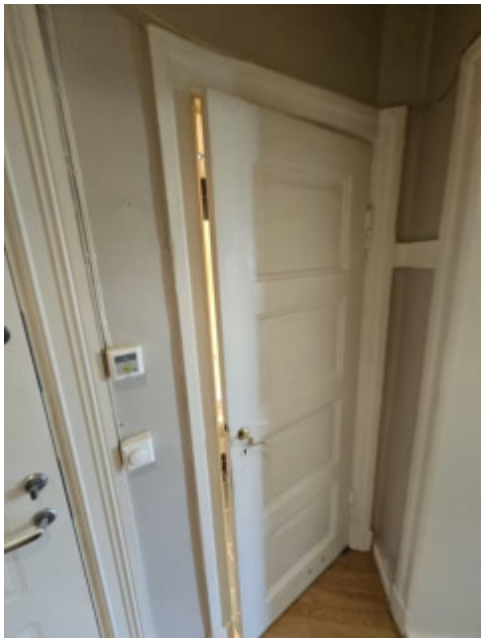
Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Det registreres værslitte karmer og omramming/belistning. Funksjonstest viser hard åpne/lukke funksjon og vinduer tar i karm. Innvendig registreres det fuktskade i utforinger.
Innerdører tar i karm/terskel og har behov for justering. Dør på kjøkken er skeiv og går ikke å lukke. Mangler dørblad mellom gang og stue. Enkle dørblader mot innvendige boder/garderobe.

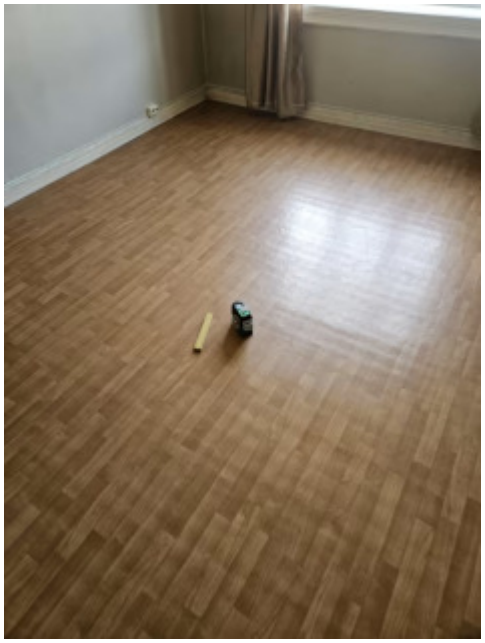
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer/smøring anbefales. Fuktkade i vindusforing må utbedres. Overflatebehandlinger må påregnes. Innvendig dører er klare for utskiftning eventuell restaurering.





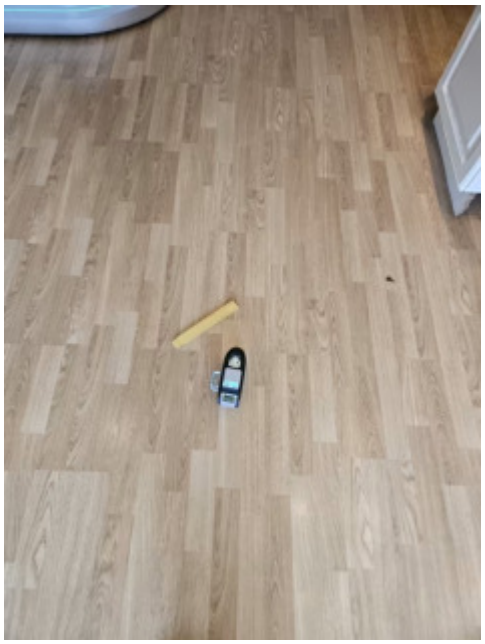
6.2 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

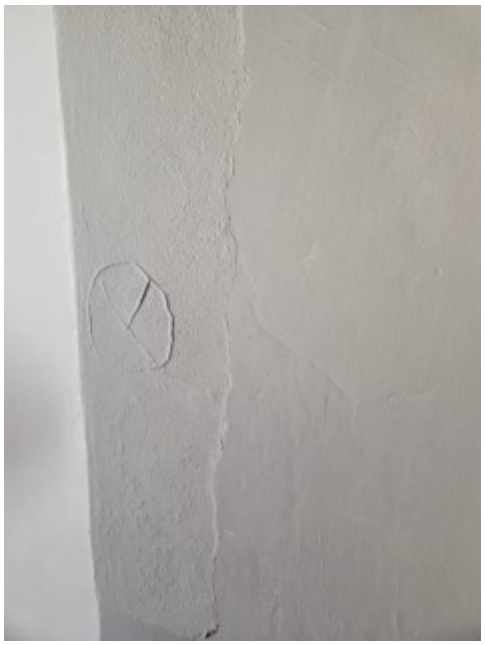
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totale avvik på mellom cirka 15 og 30 , i tillegg til lokale skjevheter på mellom cirka 10-20mm. Det ble målt i stuen og på kjøkken. Det må påregnes at dette kan variere fra rom til rom. Takstmann registrerer stedvis knirk.



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.
Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Type pipe	Tegl

Antatt teglsteinpipe fra byggeår. Eier opplyser om rehabilitering av pipe utført i regi av borettslaget i 2024. Det skal være satt inn ny rørinnsats i hele pipen.
Takstmann har ikke fått noe dokumentasjon på dette.

Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-2**

Pipa har kun 1 side synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert.
Pipe er bygd inn mellom skillevegger for seksjonene, dermed ikke mulig å inspisere for sprekker og skader. Eier opplyser om rehabilitering av pipe utført i regi av borettslaget i 2024. Det skal være satt inn ny rørinnsats i hele pipen. Takstmann har ikke fått noe dokumentasjon på dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og mangel på dokumentasjon av rehabiliteringen av pipe i 2024 bør det innhentes dokumentasjon eller ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

6.4 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredningen er av eldre årgang. Den er antatt malt i etterkant da det stedvis har flasset av maling. Den har relativt høy slitasje og bruksskader.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Omluftsvifte med kullfilter.

Oppsummering av avtrekk **TG-3**

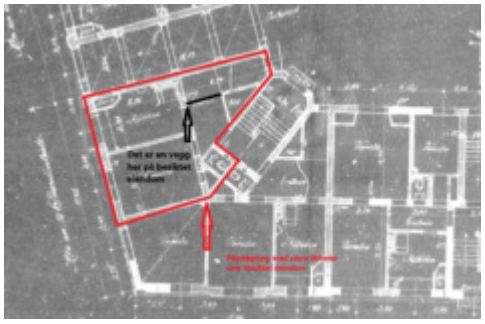
Det er avtrekkvifte over stekesonen men denne fungerer ikke.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales skiftet/oppgradert.

Utbedringskostnader avtrekk	**Under 10 000**

6.5 Lovlighet



Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det er framlagt en byggetegning, men adressen på fremlagt tegning er ikke samsvar med besiktet adresse. Tegning er merket med 1 etasje men besiktet eiendom er i 3 etasje. Takstmann bemerker dog at det er store likheter med besiktet eiendom og fremlagt tegning.

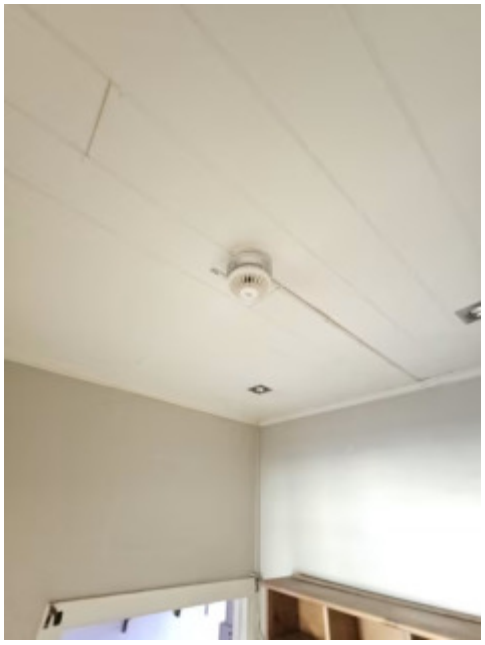
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det foreligger "ekspedisjonsdokument" for bygget. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Denne er datert 1922.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Brannmeldere tilkoblet felles varslanlegg.





Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei



6.6 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen

Fliser på gulv og sokkelflis. Trepanel på vegger og tak. Varmekabel på gulv. Denne er ikke funksjonstestet.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-3**

Enkel toalettrom med flislagt gulv og sokkelflis. Trepanel på vegger og tak. Varmekabel på gulv. Denne er ikke funksjonstestet. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av rommet. Rommet har ikke avtrekk og kun hull på dørblad som tilluft.

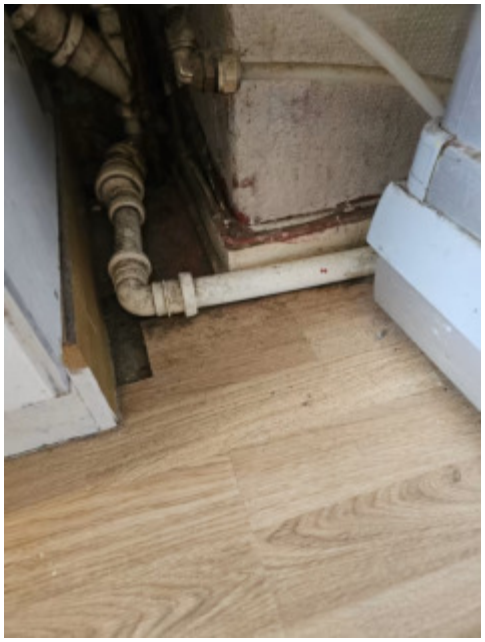
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

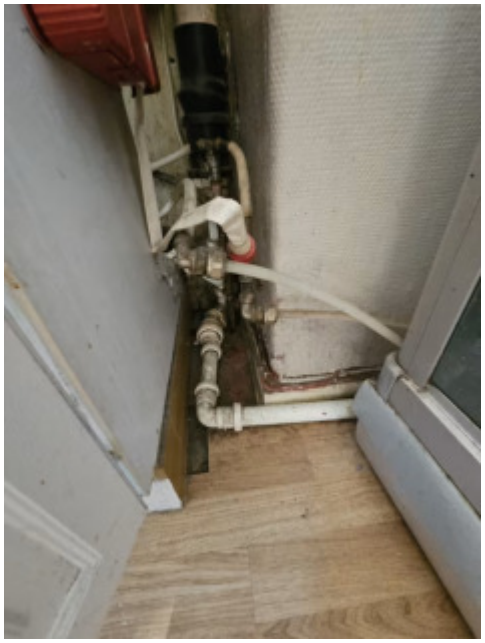
Rommet bærer preg av elde og slitasje og tiden er moden for oppgradering og modernisering. Kostnader for dette er forsiktig estimert da dette må ses i sammenheng med eventuell etablering av våtrom. Se punkt "Våtrom"

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.7 Avløpsrør







Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Det registreres noe plastrør under benkeskap kjøkken, og avløp dusjkabinett. Vertikal avløpsrør delvis synlig av støpejern på kjøkkenet og toalett.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Noe avløpsrør antatt oppgradert/skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og etablering av dusjkabinett. Dette kommer frem av utfylt egenerklæring. Årstall ukjent.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

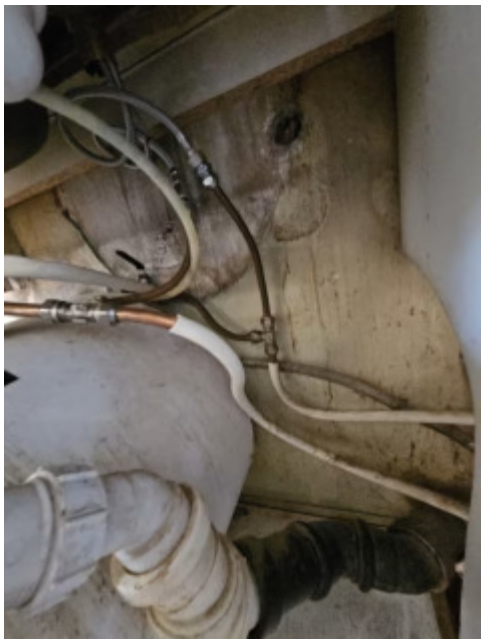
Avløpsrør av plast synlig under benkeskap og dusjkabinett. Vertikale avløpsrør av støpejern delvis synlig på kjøkken og toalett. De vertikale hovedledninger er ikke vurdert men antas å være fra byggets byggeår. Felles avløpssystem er ikke undersøkt av takstmann. Avløpsrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Interne avløpsrør bør skiftes i sin helhet ved eventuell fremtidig oppgradering av kjøkken/ toalettrom og eventuell etablering av våtrom. Vertikale avløpsrør synlig i leiligheten bør ses over og eventuelt oppgraderes. Dette må eventuelt diskuteres videre med borettslaget og ses i sammenheng med punkt "Kjøkken" "Toalettrom" og "Våtrom" i denne rapporten.

6.8 Vannledninger





Type anlegg	Kobber, Plast

Det registreres noe plastrør bak dusjkabinett. Kobberrør under benkeskap kjøkken og toalett. Vertikal vannrør med stoppekran delvis synlig på kjøkkenet.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Noe avløpsrør antatt oppgradert/skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og etablering av dusjkabinett. Dette kommer frem av utfylt egenerklæring. Årstall ukjent.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

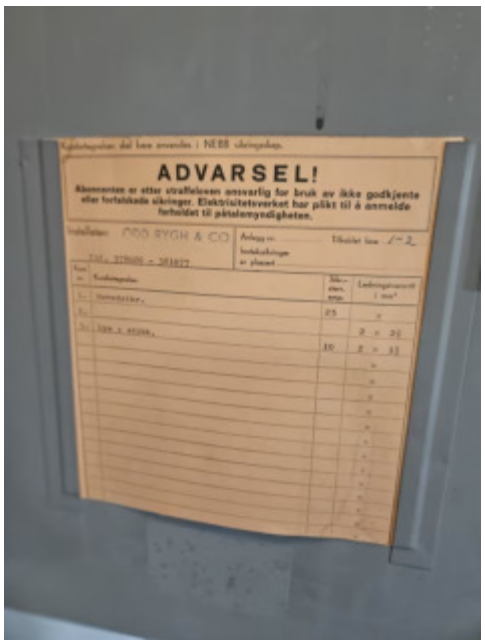
Vannrør av plast synlig bak dusjkabinett. Kobberrør under benkeskap kjøkken og toalett. Vertikal vannrør med stoppekran delvis synlig på kjøkkenet. De vertikale hovedledninger er ikke vurdert men antas å være fra byggets byggeår. Felles avløpssystem er ikke undersøkt av takstmann. Vannrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Interne vannrør bør skiftes i sin helhet ved eventuell fremtidig oppgradering av kjøkken/ toalettrom og eventuell etablering av våtrom. Vertikale vannrør synlig i leiligheten bør ses over og eventuelt oppgraderes. Dette må eventuelt diskuteres videre med borettslaget og ses i sammenheng med punkt "Kjøkken" "Toalettrom" og "Våtrom" i denne rapporten.

6.9 Elektrisk





Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer, Automatsikringer

Hovedsikringer er skrusikringer. Kurser er automatsikringer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Noe arbeider utført i regi av eier for 20 år siden. Dette kommer frem av utfylt egenerklæring.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Elektrisk anlegg er eldre og det registreres kun 3 stk kurser. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Det finnes kursfortegnelse men denne er ufullstendig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.10 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
Ukjent	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

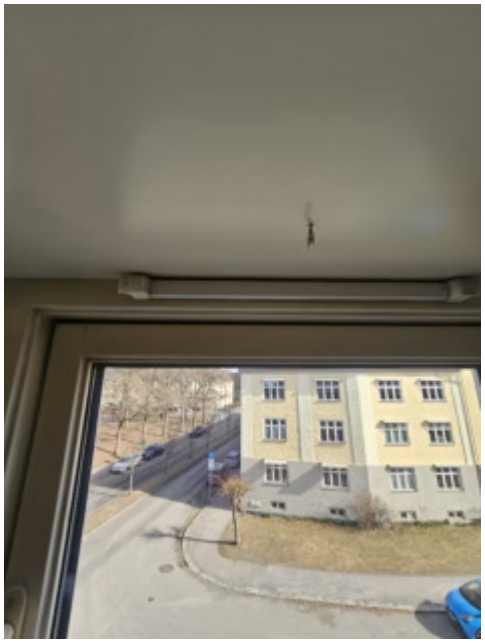
Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Bereder er plassert i rom uten sluk. Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.
Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.
Takstmann klarte ikke å se merking for størrelse, men berederen antas å være over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.11 Ventilasjon



Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu og avtrekk fra kjøkken.	

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Naturlig ventilasjon og oppdriftsventilasjon påvirkes av utvendig og innvendig klima. Det må derfor påregnes varierende luftsirkulasjon i leiligheten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilasjon bør vurderes og utbedres. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.



6.12 Våtrom



Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av våtrom	**TG-3**

Det er ikke våtrom i boligen. Det er etablert dusjkabinett montert på kjøkken. Denne har delvis motfall i avløpsledning som er tilkoblet til avløpsrør på kjøkken. Det er ikke en egnet å god løsning for en slik utførelse. Det bør etableres ordentlig våtrom i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

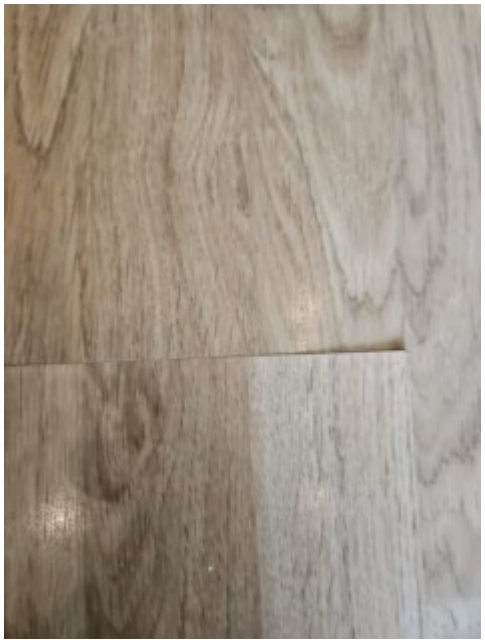
Løsningen er ikke en egnet til å fungere som våtrom. En slik løsning gir stor risiko for omfattende skader ved lekkasjer. Det bør etableres ordentlig våtrom i boligen.

Utbedringskostnader	**Over 300 000**





6.13 Øvrig: Overflater



Beskrivelse

Gulv: Laminat, gulvbelegg og vegg til vegg teppe
Vegger: Malt strietapet
Himling: puss, takess og panel

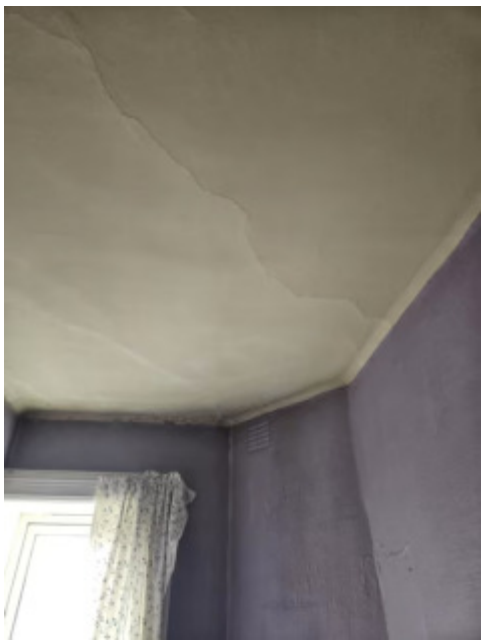
Oppsummering av øvrig **TG-2**

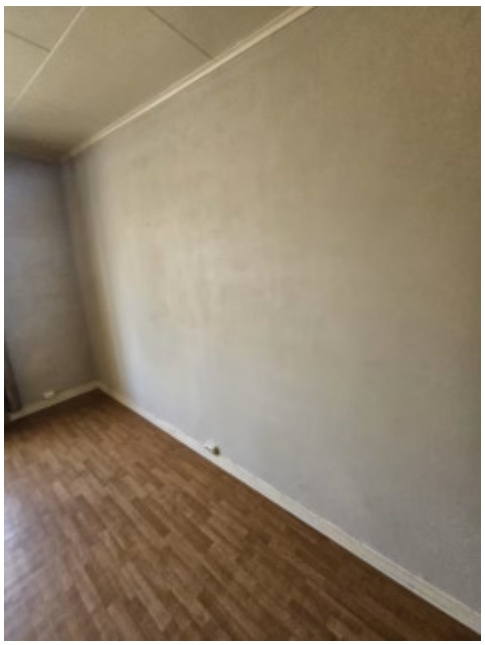
Overflater bærer preg av høy slitasje. Gulv har sprekker og skader. Strietapet er løs og luftbobler mange steder. Puss har sprekker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes utskiftninger og overflatebehandling av overflater

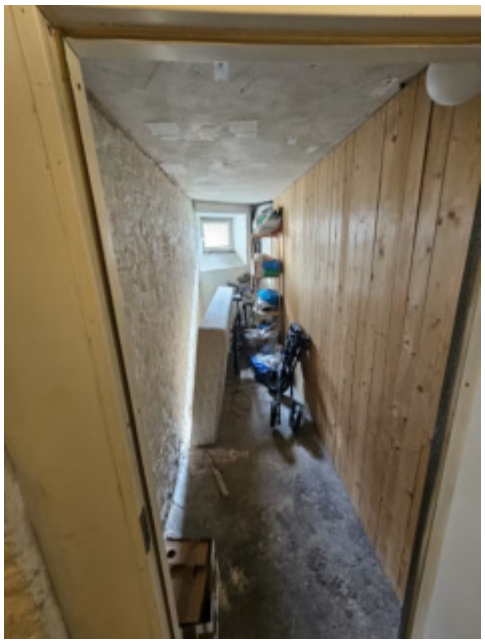






6.14 Øvrig: Boder





Beskrivelse

Eier og eier representant (svigersønn) opplyser pr telefon om bruksrett på to stk boder, en på loftet og en i kjeller.
Bod på loft har gulvareal på ca 10 m2 men deler av boden er ikke målbar areal pga skråtak. Målbart areal er ca 3 m2
Bod i kjeller har gulvareal på ca 4 m2

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆERING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Grünerløkka

Oppdragsnr.
302250079

Selger 1 navn
Reidar Evensen

Gateadresse
Johan Svendsens gate 15

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: 1984

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 40

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: if

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 302250079

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Montert dusjkabinett egeninnsats

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ 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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Noe el-arbeider utført for 20 år siden
Arbeid utført av	Centrum elektriske

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302250079

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tak og fasadearbeider (inkl vinduer) og peisinnsats skiftet i regi borettslaget
Arbeid utført av	ukjent

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302250079

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 302250079

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Reidar Evensen	d6d693cc51353b7fbc4cb42 04791a68d52aee873	27.03.2025 16:30:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

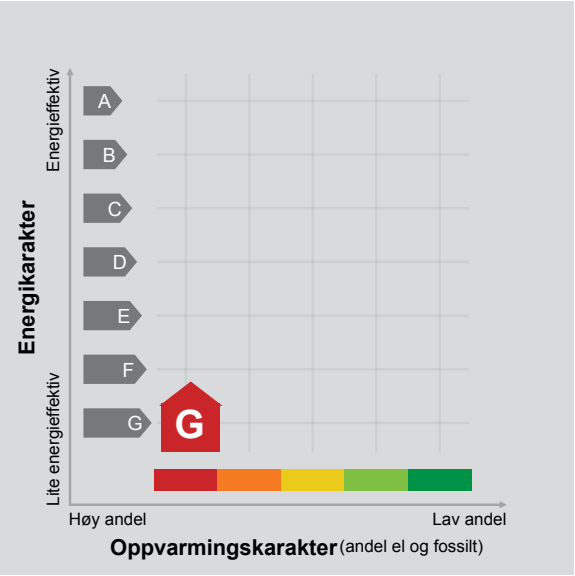
Document reference: 302250079

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Johan Svendsens gate 15
Postnummer	0475
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	125
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80555709
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-96997
Dato	25.03.2025
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.

TORSHOV KVARTAL
13 BORETTSLAG

Frontline Rodeløkka AS
PrivatMegleren Grünerløkka Eiendomsmegling AS v/Henrik Borchgrevink
Gøteborggata 8, 0566 OSLO
E-post: WM120_3004023@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3004023/3831608/johan svendsens gate 15 . Vår ref.: 6062-1-62 Dato: 24.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Brl Torshov Kvartal 13
Organisasjonsnr:	864404332
Andelseier:	Evensen, Reidar
Medeier:	
Leilighetsnummer:	62
Adresse:	Johan Svendsens Gate 15, 0478 OSLO
Andelsnummer:	95
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 styregodkjennelse 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 spesifikasjon, 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. Reguleringstidspunktet 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:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208449036
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,68%
Restsaldo	19 904 478,00
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: 3 567,33,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt	0,00	
Eiendomsskatt	0,00	
Eiendomsskatt	0,00	
Felleskostnader	3 567,33	3 674,35 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:	167,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 492,-
Annen formue:	14 837,-
Gjeld:	167 296,-

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:	

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208449036
Restsaldo:	153 162,37
Kapitalkostnader:	962,07

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 153 162,37,-, 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.

VEDTEKTER

VEDTEKTER
for
BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 13
org. nr. 864404332

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 26.04.2006
Sist endret på ordinær generalforsamling 23.04.2024

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) Nekter 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. Borett 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. Korttidsutleie gjennom utleieportaler må meldes til styret hver gang leiligheten leies ut. Meldingen skal inneholde opplysninger om når, hvor lenge, hvem som skal leie og kontaktinformasjon til leietaker.

(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-antenner, 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 karmer.

(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 besluttes 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 framtredende 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.

BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 13

RETNINGSLINJER FOR UTBYGGING AV LOFT/KJELLER,

SAMT SAMMENSLÅING AV LEILIGHETER OG ANDRE BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

Generelt

Utvidelse av leilighet mot loft/kjeller eller sammenslåing av leiligheter kan bare skje med samtykke fra styret i borettslaget og godkjenning av Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten i henhold til Plan og bygningslovens § 9, 1 ledd. Utbygger er ansvarlig for at utbygging/ ombygging er lovlig i alle henseender.

Styret skal ha kopier av all korrespondanse (brev, tegninger, etc) mellom utbygger og alle offentlige myndigheter, for eksempel Plan og bygningsetaten.

Ferdigattest sendes styret etter avsluttet prosjekt.

Retningslinjene gjelder for nyetableringer, og har ikke tilbakevirkende kraft.

Utbygging mot loft eller kjeller

1. Borettslaget ønsker å legge til rette for at flest mulig av borettslagets beboere skal kunne bygge ut kjeller/loft. Utbygging mot loft eller kjeller tillates allikevel bare i forbindelse med utvidelse av eksisterende leilighet.

2. Ved vurdering av tilgjengelige arealer i forbindelse med behandling av søknad om utbygging, skal helhetsplanen legges til grunn.

3. Ved behandling av søknad om utbygging av kjeller, må det tas forbehold om at visse fellesarealer som i dag benyttes av borettslaget (styrerom, vaskerom, fellesdusj, verksted, redskapsbod, lagerrom, mv) ikke kan/bør selges uten at annen tilfredsstillende løsning til erstatning av disse fellesarealene finnes.

4. Det skal være tilstrekkelig areal igjen på loft/i kjeller til å dekke beboernes behov for boder. Kjellerbod skal være minst 5 kvm2 med høyde over 1.5 m, og loftsboder skal være minst 4m2 med høyde over 1,5m. Inngangspartiet i boden må være minst 2 meter høyt.

5. Søknad om utbygging skal være fullstendig, det vil si at den skal vise skisse over hvilke arealer som ønskes utbygget, samt hvordan øvrige beboeres behov for bodareal kan løses. Det er lov å bygge egen bod inn i leiligheten (retten til ekstra bod vil da bortfalle), og den innbygde boden trekkes fra totalarealet ved beregning av innskudd og husleieberegning.

6. Når styret mottar søknad fra en beboer om utbygging av kjeller/loft, skal styret uten opphold sørge for å varsle alle beboerne i samme oppgang. Det skal innkalles til et oppgangsmøte der man presenterer helhetsplanen med tegninger. Representant for styret må være til stede. Oppgangens beboere gis en frist på én måned til å inngi innsigelse eller fremme fullstendig søknad om utvidelse av egen leilighet.

7. Dersom styret mottar to søknader samtidig, skal det i utgangspunktet søkes en løsning der begge søkere tilgodeses likeverdig i forhold til tilgjengelig utbyggingsareal. Hver søkers maksimale utbyggingsareal skal være avgrenset til det arealet som ligger rett over/under søkerens leilighet. Det kan imidlertid gis dispensasjon fra dette punktet i den grad helhetsplanen krever det, under forutsetning av at det tas særlig hensyn med hensyn til støyisolasjon i denne delen av det utbygde arealet, det vises til rådende forskrifter for dette. Dersom helhetsplanen tillater lofts utbygning fra to naboleiligheter der det kreves at en av disse bygger over den andre tilgodeses den minste leiligheten det ekstra arealet. Dersom det arealet som er tilgjengelig for utbygging ikke er tilstrekkelig til å sikre begge beboerne utbygging, skal den leietaker som har lengst ansiennitet få tilslag. Hvis den som får tilslaget beslutter å ikke bygge ut, eller dersom utbygging ikke startes innen 12 måneder regnet fra det tidspunktet kontrakten ble inngått, vil styret gi tilbud om utbygging til den andre søkeren.

8. Styret behandler innkommende søknader fortløpende etter at berørte beboeres tilsvarsfrist er utløpt. Søknaden bør i utgangspunktet avgjøres positivt eller negativt etter 2. styremøte

etter at de berørte beboernes tilsvarsfrist er utløpt. Styret må ha gitt sitt samtykke til overdragelse av areal før beboeren sender søknad til Plan- og bygningsetaten. Søknad må sendes planmyndighetene innen 6 måneder etter at tillatelse til utbygging ble gitt.

9. Arealet selges i den tilstand det er ved dato for underskrift.

10. Når tillatelse fra planmyndighetene foreligger, skal kjøpekontrakt for utbyggingsarealet inngås straks. Kjøpesummen forfaller til betaling innen 30 dager etter at avtale om kjøp av arealer er inngått. Det aktuelle arealet skal fradeles fellesarealet uten unødig opphold. Eventuelle nye boder må være bygget før arbeidet for øvrig settes i gang.

11. Arbeidet skal, dersom ikke særlige forhold tilsier utsettelse, igangsettes innen ett år regnet fra det tidspunkt kontrakten ble inngått. Anleggsperioden skal ikke overstige 6 måneder. Beboeren skal betale husleie for totalt areal fra kontraktsdato. Dagbøter tilfaller borettslaget med kr. 500,00. Dagbøtene begynner å løpe dersom anleggsperioden overstiger 6,5 måneder.

12. Takster på råarealer er fra 5.desember 2017 som følger:

For areal mellom 0-10 m2:

Pris kjeller pr m2: 8.000

Pris loft pr m2: 10.000

For areal mellom 11-20 m2:

Pris kjeller pr m2: 10.000

Pris loft pr m2: 12.000

For areal mellom 21-30 m2:

Pris kjeller pr m2: 14.000

Pris loft pr m2: 16.000

For areal mellom 31-40 m2:

Pris kjeller pr m2: 16.000

Pris loft pr m2: 18.000

For areal mellom 41 m2 +:

Pris kjeller pr m2: 18.000

13. For ferdig utbygd loft og kjeller betales samme pris i leie per kvm som opprinnelig leilighet. Oppmåling skjer i henhold til gjeldende Arealberegning for boliger iht Norsk Standard NS 3940 med tillegg. Areal med høyde under 1.20 m skal ikke husleie beregnes. For areal med takhøyde over 4 m, betales dobbel husleie.

Sammenslåing av leiligheter

14. Ingen andelseier kan eie mer enn en andel i borettslaget, jf Lov om Borettslag§ 13.1.b. Ved kjøp av leilighet(er) for sammenslåing, skal søknad sendes Plan- og bygningsetaten innen tre måneder etter kjøpet. Sammenslåingen skal være gjennomført innen 6 måneder etter innvilget søknad. Etter sammenslåing skal de to tidligere andelene betraktes som en andel.

15. Leiligheter i alle etasjer kan slås sammen vertikalt eller horisontalt. Det tas forbehold om at sammenslåing ikke blokkerer muligheten for utbygging av velegnede arealer i kjeller eller på loft. Dersom det er ønskelig, kan to andelseiere gå sammen og kjøpe en midtleilighet og dele denne.

16. Det tillates ikke salg eller framleie av leiligheter som er ervervet med tanke på sammenslåing. Tilleggsareal kan ikke etter kontraktinngåelse fradeles kjøpers bolig som egen leilighet. Dersom sammenslåing ikke er foretatt innen tidsfristen som er satt av borettslaget, kan styret trekke tillatelsen til sammenslåing tilbake.

17. For en sammenslått leilighet skal leieprisen utgjøre kvm-prisen av den nye leilighetens samlede areal.

Andre bygningsmessige endringer, tekniske retningslinjer

18. Bygningsmessige endringer som installasjon/ombygging av våtrom og fjerning/flytting av bærevegger og lignende må bare skje etter tillatelse fra Plan- og bygningsetaten. Ferdigattest som pliktes avgitt i henhold til gjeldende bestemmelser skal sendes styret.

19. Utbygger bekoster alle arbeider i forbindelse med flytting av kabelanlegg, montering av flere antennekontakter i egen leilighet, flytting av telefonkabel mv.

20. a) Utbygger bekoster likeledes omlegging av stigeledning og andre endringer i det elektriske anlegget som følge av hans utbygging. Det er Styret som ved hjelp av autorisert el. installatør skal vurdere hvorvidt en oppgradering av det elektriske anlegget er nødvendig og pålegge utbygger å gjennomføre nødvendig oppgraderinger. Dersom en utbygger har bekostet slik oppgradering og borettslaget senere vedtar å oppgradere Borettslagets elektriske anlegg skal utbyggers utgifter refunderes mot regning.

b) Utbygger bekoster likeledes omlegging av brannsikring og kontrollskap som følge av hans utbygging. Dersom en utbygger har bekostet slik oppgradering og borettslaget senere vedtar å oppgradere Borettslagets brannsikringsanlegg skal utbyggers utgifter refunderes mot regning.

c) Utbygger skal bekoste omlegging/flytting av utekraner i kjeller.

21. Utbygger plikter å installere varmekabel i avløp fra terrasse og ned til frostfri grunn.

22. Takluker som fjernes på den del av loftet som bygges ut, må flyttes til fellesarealet slik at det fortsatt er mulig med lufting og å komme ut på taket fra loftet.

23. Alle skader på tak som skyldes utbyggingen, så som knuste eller manglende takstein, skader på fasader og lignende skal utbedres straks, og bekostes av utbygger

Annet

24. Tillatelsen til utvidelse av leilighet ved utbygging av loft/kjeller eller sammenslåing av leiligheter følger søkeren og ikke leiligheten. Ved oversittelse av igangsettelsesfrist uten at særlige forhold foreligger, eller ved overdragelse av leilighet, bortfaller tillatelsen.

25. Borettslagets ordensregler skal følges under ombygging/sammenslåing, slik at naboer ikke forstyrres unødig. Utbygger plikter å foreta løpende rengjøring av trapper og fellesarealer som er berørt av utbyggingen. Om nødvendig må rengjøring foretas daglig. Materialer, verktøy og liknende må ikke oppbevares i trappeoppgang eller på fellesareal. Eventuelle skader på fellesareal eller grøntanlegg må utbedres av utbygger.

HUSORDENSREGLER

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. Motorsykkel/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 ganger 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 beplanting, 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

ÅRSBERETNING

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6062

Brl Torshov Kvartal 13

Velkommen til årsmøte i Brl 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:

23. april 2024 kl. 18:30, Lilleborg Kirke, Oskar Braatens gate 35 (OBS ikke Torshov kirke).

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.

Generalforsamling 2024

På generalforsamlingen skal vi behandle en stor sak vedrørende felleskostnader. Styret anbefaler at alle leser og er kjent med saken.

På dugunaden den 20.4 vil det være mulighet for å få svar på hva justeringen vil bety for hver leilighet basert på grunnlaget vi har fra oppmålingnen av arealet i november.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring på fordeling av felleskostnader og gjeld
8. Endring av ordlyden for vedtak på plassering av søppeldeponi
9. Endring av vedtekter
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Brl 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Johan-Petter Mikael Bodman er valgt.

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 avkryssede fremmøtelistene 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 ble foreslått valgt i møte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 6062 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 00.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.

Sak 7

Endring på fordeling av felleskostnader og gjeld

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

ENDRING AV LEIETILLEGG ELLER ENDRING AV FORDELINGSNØKKEL

Fordelingsnøkkelen i Torshov Kvartal 13

Borettslagsloven § 5-19 regulerer hvordan felleskostnadene skal fordeles. Hovedregelen følger av første ledd første punktum, hvor det fremgår at

«Felleskostnadene i laget skal delast mellom andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen.»

Måten felleskostnadene fordeles på andelseierne kalles gjerne en fordelingsnøkkel, og baserer seg altså på verdiforholdet mellom andelene som det framgår av loven.

Fordelingsnøkkelen i Torshov Kvartal 13 baserer seg på boligenes innvendige opprinnelige areal og den tar høyde for forhold som etasje, øvrig beliggenhet, solforhold, etc. Det bakenforliggende prinsippet er at andelseierne skal betale en andel av felleskostnadene som svarer til verdiforholdet mellom leilighetene.

Tilleggsareal og leietillegg, konsekvens for fordeling av felleskostnader

Borettslaget består av 89 leiligheter, fordelt på tre etasjer. Fra 1980-tallet fikk andelseiere i 1. etasje og 3. etasje mulighet til å kjøpe arealer i henholdsvis kjeller og loft for å øke størrelsen på sine leiligheter.

42 av leilighetene har nå bygget ut enten kjeller eller loft. Det utbyggede arealet betegnes i det videre som tilleggsareal.

Alle leilighetene som har tilleggsareal, betaler et månedlig leietillegg i tillegg til felleskostnader. Styret har avdekket at tilleggsarealenes størrelse har vært mangelfullt registrert. I tillegg har leietillegget ikke fulgt den samme prosentvise økningen som felleskostnadene har gjort, selv om dette har vært intensjonen. Det er videre benyttet forskjellige modeller for beregning av tilleggsareal. Leilighetene ble høsten 2023 oppmålt på en standardisert måte for å etablere et faktagrunnlag for tilleggsarealenes faktiske størrelse.

Resultatet er at det er store forskjeller på hva andelseiere med tilleggsareal innbetaler i leietillegg per kvadratmeter tilleggsareal, selv for sammenlignbare tilleggsareal. Dette medfører en uforholdsmessig fordeling av felleskostnadene, i strid med borettslagslovens § 5-19.

Styrets kartlegging har vist at fordelingen er særlig ufordelaktig for leiligheter som ikke er utbygde, hvorav de fleste ligger i andre etasje. Leiligheter som ikke er utbygde betaler relativt sett en større andel av felleskostnadene, samtidig som borettslaget har større vedlikeholdsutgifter med utbygde arealer enn med de som ikke er utbygd.

Fordeling av fellesgjeld

Siden fordelingen av lånebyrden i borettslaget er basert på borettslagets fordelingsnøkkel, dvs. basert på opprinnelig areal uten justering for tilleggsareal, bærer leiligheter som ikke er bygget ut en uforholdsmessig stor andel av borettslagets fellesgjeld. En unødvendig høy andel fellesgjeld kan ha påvirkning på andelseierens mulighet til låneopptak, samt ha negativ konsekvens ved taksering og salg.

Alternativer til vedtak

Styret fremlegger på denne bakgrunnen to alternative forslag for generalforsamlingen, slik at alle eiere får mulighet til å avgi sin stemme i saken.

Begge alternativene retter opp forskjellen i leietillegg per kvadratmeter tilleggsareal og etablerer en forholdsmessig fordeling av felleskostnader. Alternativ 2 vil i tillegg sørge for en mer rettferdig fordeling av borettslagets gjeldsbyrde.

Alternativet som vedtas må alene få alminnelig flertall.

Alternativ 1: Endring av leietillegg

Leietillegget justeres for alle leiligheter med loft eller kjeller slik at det betales samme pris i leie per kvadratmeter tilleggsareal som for opprinnelig leilighet.

Justert leietillegg for tilleggsareal baseres på faktisk utbygd areal som bestemmes ved nylig gjennomført oppmåling, ev ved behov, ny oppmåling, beregnet iht. kontrakt inngått ved utbygging.

Alternativ 2: Endring av fordelingsnøkkelen

Borettslagets fordelingsnøkkel endres. Leilighetens totale areal, inkludert utbygd tilleggsareal, danner utgangspunktet for størrelsen på hver leilighets andel av borettslagets felleskostnader og gjeldsbyrde. I ny fordelingsnøkkel innarbeides de særlige forhold ved dagens fordelingsnøkkel, som først og fremst er påvirket av etasje, slik at verdiforholdene som sådan mellom leilighetene opprettholdes.

Leietillegget for tilleggsareal faller bort. Leietillegg vil kunne gjeninnføres for de som i fremtiden bygger ut loft eller kjeller, med pris og beregning av areal iht. borettslagets vedtekter, fram til fordelingsnøkkelen ev på nytt endres for å ta høyde for nylig utbygd areal.

Leilighetens totale areal som grunnlag for etablering av ny fordelingsnøkkel bestemmes ved nylig gjennomført oppmåling, ev ved behov, ny oppmåling, av bruksareal (BRA) iht. NS 3940 med følgende tillegg:

- fradrag for bod, 4 kvadratmeter på loft eller 5 kvadratmeter i kjeller, innlemmet i utbygd areal;

- fradrag for fellesskapets pipeløp i utbygd areal.

Borettslagets vedtekter oppdateres iht. vedtaket.

Styrets innstilling

Styret er opptatt av å sikre rettferdig fordeling av borettslagets felleskostnader iht. verdiforholdet mellom andelene. Begge alternativene sikrer dette, men Alternativ 1 vil, med bakgrunn i ulike målemetoder i de ulike avtalene borettslaget har inngått med utbyggere gjennom årenes løp, ikke fullt ut sikre ønsket forholdsmessighet.

Det er videre styrets oppfatning at andelseierne bør står ansvarlig for en andel av gjeldsbyrden som gjenspeiler leilighetenes innbyrdes verdiforhold. Dette kan kun gjøres gjennom Alternativ 2, med en endring av fordelingsnøkkelen. Alternativ 2 gir videre en standardisert måte å beregne areal på, noe som bidrar til forutsigbarhet og betydelig forenkler styrets forvaltning av gamle og nye utbygginger. Dette vil bidra til å redusere muligheten for fremtidige skjevheter som den vi nå må rette opp.

Implementering

Begge alternativene vil kunne medføre behov for å gjøre enkelte av arealoppmålingene som ble gjennomført i 2023 om igjen, med korrigerte forutsetninger. Styret anser at dette kan gjøres innen utgangen av juni. Styret vil sammen med Obos kvalitetssikre tallgrunnlaget, for deretter å gi tre måneders varsel om andelens ev. økte felleskostnader.

Forslag til vedtak 1

Leietillegget justeres for alle leiligheter med loft eller kjeller slik at det betales samme pris i leie per kvadratmeter tilleggsareal som for opprinnelig leilighet. Justert leietillegg for tilleggsareal baseres på faktisk utbygd areal som bestemmes ved nylig gjennomført oppmåling, ev ved behov, ny oppmåling, beregnet iht. kontrakt inngått ved utbygging.

Forslag til vedtak 2

Borettslagets fordelingsnøkkel endres. Leilighetens totale areal, inkludert utbygd tilleggsareal, danner utgangspunktet for størrelsen på hver leilighets andel av borettslagets felleskostnader og gjeldsbyrde. I ny fordelingsnøkkel innarbeides de særlige forhold ved dagens fordelingsnøkkel, som først og fremst er påvirket av etasje, slik at verdiforholdene som sådan mellom leilighetene opprettholdes. Leietillegget for tilleggsareal faller bort. Leietillegg vil kunne gjeninnføres for de som i fremtiden bygger ut loft eller kjeller, med pris og beregning av areal iht. borettslagets vedtekter, fram til fordelingsnøkkelen ev på nytt endres for å ta høyde for nylig utbygd areal. Leilighetens totale areal som grunnlag for etablering av ny fordelingsnøkkel bestemmes ved nylig gjennomført oppmåling, ev ved behov, ny oppmåling, av bruksareal (BRA) iht. NS 3940 med følgende tillegg: - fradrag for bod, 4 kvadratmeter på loft eller 5 kvadratmeter i kjeller, innlemmet i utbygd areal; - fradrag for fellesskapets pipeløp i utbygd areal. Borettslagets vedtekter oppdateres iht. vedtaket.

Vedlegg

2. Tilleggsareal-Saksfremstilling til generalforsamling.pdf

Sak 8

Endring av ordlyden for vedtak på plassering av søppeldeponi

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

På ekstraordinær generalforsamling 11.10.2021 ble det vedtatt at søppeldeponiet skal være nedgravd. Siden det ikke er mulighet til det grunnet avslag fra etaten må Generalforsamlingen vedta en ny forumlering på saken.

Styrets innstilling i forslag.

Forslag til vedtak

Det skal etableres en løsning for avfallshåndtering som ivaretar Borettslagets krav til kapasitet og avstand. Det skal også plasseres på en måte som gjør at vi unngår å få søppelbilen inn i gården.

Sak 9

Endring av vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ønsker å gjøre to endringer i vedtektene

1. Hvis styrets anbefaling on justering av husleien blir vedtatt så:

Endring med at BRA-i måles iht NS3940 2023

2. Korttidsutleie av bolig:

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Korttidsutleie gjennom utleieportaler må meldes til styret hver gang leiligheten leies ut. Meldingen skal inneholde opplysninger om når, hvor lenge, hvem som skal leie og kontaktinformasjon til leietaker.

Styrets innstilling
I seksjonen:

BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 13 RETNINGSLINJER FOR UTBYGGING AV LOFT/KJELLER, SAMT SAMMENSLÅING AV LEILIGHETER OG ANDRE BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

13. For ferdig utbygd loft og kjeller betales samme pris i leie per kvm som opprinnelig leilighet. Oppmåling skjer i henhold til gjeldende Arealberegning for boliger iht Norsk Standard NS 3940 2023 (BRA-i)

- fradrag for bod, 4 kvadratmeter på loft eller 5 kvadratmeter i kjeller, innlemmet i utbygd areal;

- fradrag for fellesskapets pipeløp i utbygd areal.

og

4-2 Overlating av bruk

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Korttidsutleie gjennom utleieportaler må meldes til styret hver gang leiligheten leies ut. Meldingen skal inneholde opplysninger om når, hvor lenge, hvem som skal leie og kontaktinformasjon til leieltaker.

Forslag til vedtak
Godkjenne forslag til endringer

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Alexander Langholm Skogvik

  Løsningsorientert og grundig. Opptatt å bidra til å skape et hyggelig bomiljø. Har relevant erfaring fra tidligere styreverv og roller i arbeidslivet. Ønsker å bidra i byggrelaterte prosjekter, infrastruktur og vedlikehold, og annet der behov melder seg.
- Pål Vidar Sollie

  Person med lang erfaring fra offentlig forvalting. Har vært styremedlem i to år tidligere og har vært beboer i gården i over 20 år.

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

- Morten Færden Sælensminde

  Har vært i styret over flere perioder og har vært HMS ansvarlig i 2023.
- Stener Olsen

  Har hatt styreverv i borettslaget siden 1980-tallet bla som styreleder

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Johan-Petter Mikael Bodman	Johan Selmers Gate 1
Styremedlem	Stine Monsen	Johan Svendsens Gate 7
Styremedlem	Ole Kasper Klanderud Olsen	Johan Svendsens Gate 5
Styremedlem	Morten Færden Sælensminde	Ole Bulls Gate 47
Styremedlem	Pål Sollie	Ole Bulls Gate 45
Varamedlem	Magnus Danielsen	Johan Svendsens Gate 15
Varamedlem	Stener Olsen	Johan Svendsens Gate 11

Valgkomiteen

Hilde Aarflot	Ole Bulls Gate 49
Anja Elisabeth Rålm	Johan Svendsens Gate 5

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post: 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.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Brl Torshov Kvartal 13
Borettslaget består av 89 andelsleiligheter.
Brl Torshov Kvartal 13 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 864404332, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
225 125

Borettslaget 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.

Brl Torshov Kvartal 13 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid
Styret i Borettslaget Torshov Kvartal 13 har i 2023 jobbet med å forvalte gården, dess verdi og ikke minst jobbe med en fremtidsrettet drift av den gamle bygningsmassen. Jobben har vært meget intens over store deler av året og styret har utført et stort antall befaringer, møter og administrative ting i og utenfor arbeidstiden.
Året 2023 sa fikk vi omgjort på søppelhåndteringen, fikset og ordnet på to dugnader, fikk nyte den oppgraderte bakgården og ikke minst feiret Spaserstokken 100år. Utover det har jobben i styret vært preget av oppgraderinger og utbedringer, samarbeid og grundige prosesser rundt mange ting for å sikre et trivelig og trygt bomiljø for beboere.
Basert på en visuell inspeksjon fra eksperter fra Murbyen Oslo er gården i god byggteknisk stand uten store skader på fasaden. Utfordringer med ventilasjon og fukt er typiske for denne typen av bygninger grunnet levemåten i dag sammenlignet med 1923, f.eks dusj og tørking av klær inne sammenlignet med dusj ute i bakgården og tørkeboder på loft tidligere.
Styret har jobbet tett sammen, og fokus har vært på borettslagets beste nå og i fremtiden.

1. Styremøter og organisering:

- Det har vært avholdt 14 styremøter siden siste generalforsamling i 2023, med oppmøte på stort sett 100% fra både styremedlemmer og vara på hvert møte.
- Styremøter avholdes jevnlig andre mandag hver måned for å sikre regelmessig oppfølging av saker. Beslutninger tas primært under disse møtene.
- Styret har jobbet med ulike ansvarsområder og har forsøkt å tildele eierskap og ansvar for hvert område. Ansvarsfordelingen er som følger:
    - Petter Bodman – Styreleder med ansvar for ekstern kommunikasjon og generelle forhold i borettslaget.
    - Stine Monsen – Nestleder med ansvar for intern kommunikasjon og saker internt i borettslaget.
    - Morten Færden Sælensminde – Styremedlem med ansvar for helse, miljø og sikkerhet.
    - Ole Kasper Olsen – Styremedlem med ansvar for dugnad, sommerfest og diverse arrangementer.
    - Pål Vidar Sollie – Styremedlem med ansvar for vedtekter og finansiering.
    - Stener Olsen – Varamedlem og ansvarlig for reparasjon og vedlikehold.
    - Magnus Danielsen – Varamedlem og ansvarlig for infrastruktur som lås og internett.

2. Markeringer i Spaserstokken:

- *Gårdens 100-årsjubileum:* Vi markerte feiringen av vår gamle gård som nå har vært en del av Torshovbyen i 100 år. Det var godt oppmøte på festen i bakgården fra kvartal 12&13 og en hyggelig aften for store og små med god mat, quiz, musikk og en del regn.

- *Juletretenning:* Lilleborg skolekorps kom på besøk og vi feiret juletretenning sammen med Kvartal 12. Det ble servert gløgg, pepperkaker og godteposer til barna.

3. Oppgraderinger og reparasjon:

- *Oppgradering av bakgården:* En betydelig forbedring i løpet av året var den nye asfalten og vannrennen i bakgården. Dette har ikke bare forbedret estetikken, men også skapt et mer funksjonelt og sikkert uteområde for alle beboere. Fokus på å fikse fasaden rundt lysgraver og mot bakken vil fortsette.
- *Håndtering av vannlekkasje i Johan Selmers gate 1:* Utbedring av en omfattende vannlekkasje på oppfordring fra Vann- og avløpsetaten. Prosjektet var utfordrende, med hovedforsyningskabler i bakken og rør som måtte trekkes gjennom en leilighet. Utbedringen ble meget kostbar. Borettslaget har mange andre stikkledninger på same alder.
- *Søppelhåndtering:* Som en del av målet om å få en bilfri bakgård, har vi flyttet søppelhåndteringen utenfor bygget. Dette bidrar til en mer praktisk håndtering av avfall. Prosjektet er ikke avsluttet og vil fortsette i 2024, med arbeid pågående for å finne en god løsning på design og logistikk.

4. Prosjekter og utbedringer:

- *Prosess om husleie og areal:* En omfattende gjennomgang er startet for å sikre rettferdige husleiepriser og relevante arealvurderinger, inkludert grundige vurderinger av leilighetenes størrelser og fasiliteter. Styret har tatt frem to alternativ som skal presenteres på generalforsamlingen.
- *Rehabilitering av piper:* På basis av inspeksjon fra Oslo brann og redningsetat så er borettslaget pålagt et krav om å utbedre piper i gården. En omfattende rehabiliteringsprosess for pipene er initiert i samarbeid med kvalifiserte fagfolk. Dette sikrer at våre bygninger holder dagens standarder når det gjelder brannsikkerhet og generell bygningskvalitet.

Begge prosjekter har gått over hele året og har krevd mye fokus og mange møter med etater og fagfolk.

5. Samarbeid og nabofellesskap:

- *Samarbeid med naboer:* Etablering av samarbeid med nabolagene i Torshov Kvartal 12, Vossegata 46 og Lirekassen. Dette samarbeidet har som mål å styrke nabofellesskapet, dele ressurser og forbedre fellesområdene for alle involverte borettslag.

6. Andre viktige saker:

- *Årskontroll på brannvarslingsanlegget:* Årlig kontroll er gjennomført for å sikre pålitelig funksjonalitet og ivareta sikkerheten til beboerne.
- *Befaring med Pelias på skadedyrsbekjemping:* Grundige befaringer er gjennomført i samarbeid med Pelias for å håndtere skadedyrsproblematikk i bakgården, som en del av vårt HMS-tiltak for et rent bomiljø.
- *HMS kontroll:* Vaktmester utfør en kontroll av HMS-rutiner i borettslaget fire ganger per år. Her kontrolleres fellesareal basert på en liste som sendes inn til styret.

- *Befaringer rundt sikkerhet, byggevern, HMS og vannlekkasjer:* Styret har gjennomført befaringer med flere firmaer og etater for å adressere sikkerhet, byggevern, HMS og vannlekkasjer. Styret har også hatt flere møter og befaringer med politikere og konsulenter i forbindelse med sykkelvei langs Ole Bulls gate og Johan Svendsens gate. Styrets innspill på den saken har vært at en bilfri bakgård er svært viktig for oss.

7. Vedlikeholdsplan fremover
Styret har vurdert en vedlikeholdsplan for gården som foreløpig har følgende prioritet
- Piperehabilitering
- Søppelsti og områdene rundt begge søppeldeponier
- Fasade mot asfalten og lyskasser
- Låsspesialisten (Avtale om vedlikehold)
- Vaktmester (Avtale og oppgaver)
- Utbedring av takrenner
- Område og beplanting rundt sykkelskur og fjernet søppelareal
- Utbedring av tak
- Vanntrykk som er for høyt og for lavt

Samlet Vurdering av 2023: Året har gitt borettslaget positive endringer, samarbeid og høyt beboerengasjement. Styret takker alle beboere for deres bidrag og ser frem til et fortsatt godt samarbeid for å gjøre Borettslaget Torshov Kvartal 13 til et enda bedre sted å bo.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak salg av kjellerareal og tilskudd fra OBOS gir tilbake.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak asfaltering av bakgården, utbedring av lekkasjer på tak, utgifter knyttet til avfallshåndtering og utgifter knyttet til VVS utbedring.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Torshov Kvartal 13.

Lån

Brl Torshov Kvartal 13 har lån i Handelsbanken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024. Styret har i etterkant vedtatt en økning av felleskostnader på 4,8% fra 01.04.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

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 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke

Penneo Dokumentnøkkel: VE2WP-LB5X1-LWHID-4V55Z-CXXLE-QV5AH

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VE2WP-LB5X1-LWHID-4V55Z-CXXLE-QV5AH

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 861 518**	**2 400 467**	**2 861 518**	**871 622**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 674 237	800 061	-783 150	-36 675
Tilbakeføring av avskrivning	14	16 609	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-83 045	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	1 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-249 224	-339 010	-297 000	-229 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 989 897**	**461 051**	**-1 080 150**	**-265 675**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**871 622**	**2 861 519**	**1 781 368**	**605 947**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 083 480	2 968 348
Kortsiktig gjeld	-211 858	-106 829
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**871 622**	**2 861 519**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 534 879	4 373 076	4 458 000	4 800 000
Salg anleggsmidler		205 530	0	0	0
Andre inntekter	3	59 028	49	0	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 799 437**	**4 373 125**	**4 458 000**	**4 810 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-24 675	-21 150	-21 150	-24 675
Styrehonorar	5	-175 000	-150 000	-150 000	-200 000
Avskrivninger	14	-16 609	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 477	-16 399	-8 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-187 918	-180 665	-190 000	-198 000
Konsulenthonorar	7	-13 023	-2 310	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-3 857 106	-581 274	-1 955 000	-4 115 000
Forsikringer		-593 987	-571 038	-572 000	-616 000
Festeavgift		-177 304	-177 304	-177 000	-177 000
Kommunale avgifter	9	-1 118 894	-907 305	-1 015 000	-1 292 000
Energi/fyring		-54 816	-61 248	-63 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-88 110	-123 175	-115 000	-111 000
Andre driftskostnader	10	-529 794	-446 384	-471 000	-526 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 848 712**	**-3 238 252**	**-4 747 150**	**-7 350 675**
DRIFTSRESULTAT		**-2 049 275**	**1 134 873**	**-289 150**	**-2 540 675**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	30 094	17 389	0	0
Finanskostnader	12	-655 056	-352 204	-494 000	-781 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-624 962**	**-334 815**	**-494 000**	**-781 000**
ÅRSRESULTAT		**-2 674 237**	**800 058**	**-783 150**	**-3 321 675**
Overføringer:					
Udekket tap		-2 674 237	0		
Reduksjon udekket tap		0	800 058		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 660 470	1 660 470
Andre varige driftsmidler	14	66 436	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 726 906**	**1 660 470**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 161	234
Forskuddsbetalte kostnader		677 786	566 329
Driftskonto OBOS-banken		220 684	583 530
Sparekonto OBOS-banken		175 340	1 812 745
Innestående i andre banker		5 509	5 509
SUM OMLØPSMIDLER		**1 083 480**	**2 968 348**
SUM EIENDELER		**2 810 386**	**4 628 817**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 272 * 100		27 200	27 200
Udekket tap	15	-11 670 261	-8 996 024
SUM EGENKAPITAL		**-11 643 061**	**-8 968 824**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	14 241 588	13 490 812
SUM LANGSIKTIG GJELD		**14 241 588**	**13 490 812**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 370	34 661
Leverandørgjeld		128 265	24 357
Påløpte renter		28 759	17 504
Påløpte avdrag		18 464	22 483
Påløpte kostnader		0	7 824
SUM KORTSIKTIG GJELD		**211 858**	**106 829**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 810 386**	**4 628 817**
Pantstillelse	17	21 000 000	16 000 000

Garantiansvar	0	0

Oslo, 11.03.2024
Styret i Borettslaget Torshov Kvartal 13

Johan-Petter Mikael Bodman/s/ Stine Monsen/s/ Pål Sollie/s/

Ole Kasper Klanderud Olsen/s/ Morten Færden Sælensminde/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.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 678 192
Tillegg	662 139
Eiendomsskatt	194 548
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 534 879**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	12 505
Viderefakturert støy i bakgård	5 000
OBOS miljøtilskudd	41 523
SUM ANDRE INNTEKTER	**59 028**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-24 675
SUM PERSONALKOSTNADER	**-24 675**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 175 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 391, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 477.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 023
SUM KONSULENTHONORAR	**-13 023**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Taktekker Oslo/blikkenslagerservice Johansen, Nextgentel as Alt i asfalt as, Rørleggersentralen, Enviropac as,	-3 132 764
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-3 132 764**
Drift/vedlikehold bygninger	-364 447
Drift/vedlikehold VVS	-187 138
Drift/vedlikehold elektro	-20 024
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-28 805
Drift/vedlikehold brannsikring	-69 110
Egenandel forsikring	-50 000
Kostnader dugnader	-4 819
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 857 106**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-194 628
Vann- og avløpsavgift	-641 888
Feieavgift	-8 543
Renovasjonsavgift	-273 836
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 118 894**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-7 500
Container	-53 237
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 081
Driftsmateriell	-626
Vaktmestertjenester	-160 650
Renhold ved firmaer	-179 133
Snørydding	-62 084
Andre fremmede tjenester	-3 440
Trykksaker	-1 660
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 391
Andre kontorkostnader	-3 933
Porto	-960
Gaver	-1 807
Bank- og kortgebyr	-3 843
Velferdskostnader	-23 450
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-529 794**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 754
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23 735
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 605
SUM FINANSINNTEKTER	**30 094**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-644 833
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-9 953
Renter på leverandørgjeld	-270
SUM FINANSKOSTNADER	**-655 056**

NOTE: 13
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.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

SYKKELSTATIV		
Tilgang 2023	83 045	
Avskrevet i år	-16 609	
		66 436
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**66 436**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-16 609**

NOTE: 15
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: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,69 %. Løpetiden er 32 år.		
Opprinnelig 2018	-15 257 000	
Nedbetalt tidligere	1 766 188	
Nedbetalt i år	249 224	
		-13 241 588
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 3 år.		
Opprinnelig 2023	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	-1 000 000	
		-1 000 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-14 241 588**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	**Handelsbanken**	**Første avdrag er 20/01-2025**
Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2025		
4,7,15,20,23,28,31,36,39,44,52,55,71,72,87		300
58,60,62,73,74,89,9		
1		350
48,54,65,68,76,82		400
3,5,6,8,13,14,16,19,21,22,24,26,27,29,30,32,35,37		450
38,40,43,45,51,53,56,57,64,88		450
1,2,9,10,17,18,25,33,34,41,42,49,50,59,61,66,67,69		500
70,75,77,80,81,83,84,86,90,92		500
63		550
85		650
11,46		700
78		850

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	14 241 588
TOTALT	**14 241 588**

Eiendommen som er sillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 660 470
TOTALT	**1 660 470**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR FORSIKRING med polisenummer 1480406. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Skadedyrsanering	
2022	Vedlikehold av brannanlegg	Oppgradering av programvare
2021-2022	Velux-service	Service og vedlikehold av Velux takvinduer
2021	Nytt vannrør	Reparasjon av lekkasje i nr. 45
2021-2022	Kontroll av elanlegg	Oppgradering av elanlegg, korrigering av feil og mangler
2020-2021	Nytt låsesystem	Nye nøkler med elektronisk brikke innført
2020	Asfaltert fortau Johan Svgt.	Asfaltert og bytte lyskasser for å sikre bedre mot regnvann
2020	Nye Brannslukningsapparater	
2019	Reparert tak i J. Sv. 9/15 J. Sel.	
2018	Soilrør video inspeksjon	Reparert påviste skader
2015	Utbedring bakgård	Vedtatt på GF 09.05.16 - fjerne gjerde mot bakgård
2013 - 2014	Brannsikring	
2013 - 2014	Oppført uteboder	Oppført uteboder fir barnevogner og sykler.
2012 - 2012	Vaskemaskiner	Kjøpt inn nye vaskemaskiner Leverandør: DSI Systemer AS
2012 - 2012	Byttet hovedkran	Byttet utvendige hovedvannkraner Entreprenør: Rørlegger Sentralen AS
2011 - 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.	2001: Vaskeriene er pusset opp. Jfr tilleggsopplysningene

1.1 SAKSFREMSTILLING:

SAK 1: ***ENDRING AV LEIETILLEGG ELLER ENDRING AV FORDELINGSNØKKEL***

Fordelingsnøkkelen i Torshov Kvartal 13
Borettslagsloven § 5-19 regulerer hvordan felleskostnadene skal fordeles. Hovedregelen følger av første ledd første punktum, hvor det fremgår at

> *«Felleskostnadene i laget **skal** delast mellom andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen.»*

Måten felleskostnadene fordeles på andelseierne kalles gjerne en fordelingsnøkkel, og baserer seg altså på verdiforholdet mellom andelene som det framgår av loven. Fordelingsnøkkelen i Torshov Kvartal 13 baserer seg på boligenes innvendige *opprinnelige* areal og den tar høyde for forhold som etasje, øvrig beliggenhet, solforhold, etc. Det bakenforliggende prinsippet er at andelseierne skal betale en andel av felleskostnadene som svarer til verdiforholdet mellom leilighetene.

Tilleggsareal og leietillegg, konsekvens for fordeling av felleskostnader
Borettslaget består av 89 leiligheter, fordelt på tre etasjer. Fra 1980-tallet fikk andelseiere i 1. etasje og 3. etasje mulighet til å kjøpe arealer i henholdsvis kjeller og loft for å øke størrelsen på sine leiligheter. 42 av leilighetene har nå bygget ut enten kjeller eller loft. Det utbyggede arealet betegnes i det videre som tilleggsareal.

Alle leilighetene som har tilleggsareal, betaler et månedlig leietillegg i tillegg til felleskostnader. Styret har avdekket at tilleggsarealenes størrelse har vært mangelfullt registrert. I tillegg har leietillegget ikke fulgt den samme prosentvise økningen som felleskostnadene har gjort, selv om dette har vært intensjonen. Det er videre benyttet forskjellige modeller for beregning av tilleggsareal. Leilighetene ble høsten 2023 oppmålt på en standardisert måte for å etablere et faktagrunnlag for tilleggsarealenes faktiske størrelse.

Resultatet er at det er store forskjeller på hva andelseiere med tilleggsareal innbetaler i leietillegg per kvadratmeter tilleggsareal, selv for sammenlignbare tilleggsareal. Dette medfører en uforholdsmessig fordeling av felleskostnadene, i strid med borettslagslovens § 5-19.

Styrets kartlegging har vist at fordelingen er særlig ufordelaktig for leiligheter som ikke er utbygde, hvorav de fleste ligger i andre etasje. Leiligheter som ikke er utbygde betaler relativt sett en større andel av felleskostnadene, samtidig som borettslaget har større vedlikeholdsutgifter med utbygde arealer enn med de som ikke er utbygd.

Fordeling av fellesgjeld
Siden fordelingen av lånebyrden i borettslaget er basert på borettslagets fordelingsnøkkel, dvs. basert på opprinnelig areal uten justering for tilleggsareal, bærer leiligheter som ikke er bygget ut en uforholdsmessig stor andel av borettslagets fellesgjeld. En unødvendig høy andel fellesgjeld kan ha påvirkning på andelseierens mulighet til låneopptak, samt ha negativ konsekvens ved taksering og salg.

Alternativer til vedtak
Styret fremlegger på denne bakgrunnen to alternative forslag for generalforsamlingen, slik at alle eiere får mulighet til å avgi sin stemme i saken.

Begge alternativene retter opp forskjellen i leietillegg per kvadratmeter tilleggsareal og etablerer en forholdsmessig fordeling av felleskostnader. Alternativ 2 vil i tillegg sørge for en mer rettferdig fordeling av borettslagets gjeldsbyrde.

Alternativet som vedtas må alene få alminnelig flertall.

Alternativ 1: Endring av leietillegg
Leietillegget justeres for alle leiligheter med loft eller kjeller slik at det betales samme pris i leie per kvadratmeter tilleggsareal som for opprinnelig leilighet.

Justert leietillegg for tilleggsareal baseres på faktisk utbygd areal som bestemmes ved nylig gjennomført oppmåling, ev ved behov, ny oppmåling, beregnet iht. kontrakt inngått ved utbygging.

Alternativ 2: Endring av fordelingsnøkkelen
Borettslagets fordelingsnøkkel endres. Leilighetens totale areal, inkludert utbygd tilleggsareal, danner utgangspunktet for størrelsen på hver leilighets andel av borettslagets felleskostnader og gjeldsbyrde. I ny fordelingsnøkkel innarbeides de særlige forhold ved dagens fordelingsnøkkel, som først og fremst er påvirket av etasje, slik at verdiforholdene som sådan mellom leilighetene opprettholdes.

Leietillegget for tilleggsareal faller bort. Leietillegg vil kunne gjeninnføres for de som i fremtiden bygger ut loft eller kjeller, med pris og beregning av areal iht. borettslagets vedtekter, fram til fordelingsnøkkelen ev på nytt endres for å ta høyde for nylig utbygd areal.

Leilighetens totale areal som grunnlag for etablering av ny fordelingsnøkkel bestemmes ved nylig gjennomført oppmåling, ev ved behov, ny oppmåling, av bruksareal (BRA) iht. NS 3940 med følgende tillegg:

- fradrag for bod, 4 kvadratmeter på loft eller 5 kvadratmeter i kjeller, innlemmet i utbygd areal;
- fradrag for fellesskapets pipeløp i utbygd areal.

Borettslagets vedtekter oppdateres iht. vedtaket.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at generalforsamlingen vedtar Alternativ 2.

Styret er opptatt av å sikre rettferdig fordeling av borettslagets felleskostnader iht. verdiforholdet mellom andelene. Begge alternativene sikrer dette, men Alternativ 1 vil, med bakgrunn i ulike målemetoder i de ulike avtalene borettslaget har inngått med utbyggere gjennom årenes løp, ikke fullt ut sikre ønsket forholdsmessighet.

Det er videre styrets oppfatning at andelseierne bør står ansvarlig for en andel av gjeldsbyrden som gjenspeiler leilighetenes innbyrdes verdiforhold. Dette kan kun gjøres gjennom Alternativ 2, med en endring av fordelingsnøkkelen. Alternativ 2 gir videre en standardisert måte å beregne areal på, noe som bidrar til forutsigbarhet og betydelig forenkler styrets forvaltning av gamle og nye utbygginger. Dette vil bidra til å redusere muligheten for fremtidige skjevheter som den vi nå må rette opp.

Implementering
Begge alternativene vil kunne medføre behov for å gjøre enkelte av arealoppmålingene som ble gjennomført i 2023 om igjen, med korrigerte forutsetninger. Styret anser at dette kan gjøres innen utgangen av juni. Styret vil sammen med Obos kvalitetssikre tallgrunnlaget, for deretter å gi tre måneders varsel om andelens ev. økte felleskostnader.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.04.24
Selskapsnummer: 6062 **Selskapsnavn:** Brl 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.

PROTOKOLL

Protokoll til årsmøte 2024 for Brl Torshov Kvartal 13

Organisasjonsnummer: 864404332
Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:30, Lilleborg Kirke, Oskar Braatens gate 35 (OBS ikke Torshov kirke).

Antall stemmeberettigede som deltok: 55
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Johan-Petter Mikael Bodman er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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 avkryssede fremmøtelistene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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 som protokollvitne ble Cathrine Rauan foreslått valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 00.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Endring på fordeling av felleskostnader og gjeld

ENDRING AV LEIETILLEGG ELLER ENDRING AV FORDELINGSNØKKEL

Fordelingsnøkkelen i Torshov Kvartal 13

Borettslagsloven § 5-19 regulerer hvordan felleskostnadene skal fordeles. Hovedregelen følger av første ledd første punktum, hvor det fremgår at

«Felleskostnadene i laget skal delast mellom andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen.»

Måten felleskostnadene fordeles på andelseierne kalles gjerne en fordelingsnøkkel, og baserer seg altså på verdiforholdet mellom andelene som det framgår av loven.

Fordelingsnøkkelen i Torshov Kvartal 13 baserer seg på boligenes innvendige opprinnelige areal og den tar høyde for forhold som etasje, øvrig beliggenhet, solforhold, etc. Det bakenforliggende prinsippet er at andelseierne skal betale en andel av felleskostnadene som svarer til verdiforholdet mellom leilighetene.

Tilleggsareal og leietillegg, konsekvens for fordeling av felleskostnader

Borettslaget består av 89 leiligheter, fordelt på tre etasjer. Fra 1980-tallet fikk andelseiere i 1. etasje og 3. etasje mulighet til å kjøpe arealer i henholdsvis kjeller og loft for å øke størrelsen på sine leiligheter.

42 av leilighetene har nå bygget ut enten kjeller eller loft. Det utbyggede arealet betegnes i det videre som tilleggsareal.

Alle leilighetene som har tilleggsareal, betaler et månedlig leietillegg i tillegg til felleskostnader. Styret har avdekket at tilleggsarealenes størrelse har vært mangelfullt registrert. I tillegg har leietillegget ikke fulgt den samme prosentvise økningen som felleskostnadene har gjort, selv om dette har vært intensjonen. Det er videre benyttet forskjellige modeller for beregning av tilleggsareal. Leilighetene ble høsten 2023 oppmålt på en standardisert måte for å etablere et faktagrunnlag for tilleggsarealenes faktiske størrelse.

Resultatet er at det er store forskjeller på hva andelseiere med tilleggsareal innbetaler i leietillegg per kvadratmeter tilleggsareal, selv for sammenlignbare tilleggsareal. Dette medfører en uforholdsmessig fordeling av felleskostnadene, i strid med borettslagslovens § 5-19.

Styrets kartlegging har vist at fordelingen er særlig ufordelaktig for leiligheter som ikke er utbygde, hvorav de fleste ligger i andre etasje. Leiligheter som ikke er utbygde betaler relativt sett en større andel av felleskostnadene, samtidig som borettslaget har større vedlikeholdsutgifter med utbygde arealer enn med de som ikke er utbygd.

Fordeling av fellesgjeld

Siden fordelingen av lånebyrden i borettslaget er basert på borettslagets fordelingsnøkkel, dvs. basert på opprinnelig areal uten justering for tilleggsareal, bærer leiligheter som ikke er bygget ut en uforholdsmessig stor andel av borettslagets fellesgjeld. En unødvendig høy andel fellesgjeld kan ha påvirkning på andelseierens mulighet til låneopptak, samt ha negativ konsekvens ved taksering og salg.

Alternativer til vedtak

Styret fremlegger på denne bakgrunnen to alternative forslag for generalforsamlingen, slik at alle eiere får mulighet til å avgi sin stemme i saken.

Begge alternativene retter opp forskjellen i leietillegg per kvadratmeter tilleggsareal og etablerer en forholdsmessig fordeling av felleskostnader. Alternativ 2 vil i tillegg sørge for en mer rettferdig fordeling av borettslagets gjeldsbyrde.

Alternativet som vedtas må alene få alminnelig flertall.

Alternativ 1: Endring av leietillegg

Leietillegget justeres for alle leiligheter med loft eller kjeller slik at det betales samme pris i leie per kvadratmeter tilleggsareal som for opprinnelig leilighet.

Justert leietillegg for tilleggsareal baseres på faktisk utbygd areal som bestemmes ved nylig gjennomført oppmåling, ev ved behov, ny oppmåling, beregnet iht. kontrakt inngått ved utbygging.

Alternativ 2: Endring av fordelingsnøkkelen

Borettslagets fordelingsnøkkel endres. Leilighetens totale areal, inkludert utbygd tilleggsareal, danner utgangspunktet for størrelsen på hver leilighets andel av borettslagets felleskostnader og gjeldsbyrde. I ny fordelingsnøkkel innarbeides de særlige forhold ved dagens fordelingsnøkkel, som først og fremst er påvirket av etasje, slik at verdiforholdene som sådan mellom leilighetene opprettholdes.

Leietillegget for tilleggsareal faller bort. Leietillegg vil kunne gjeninnføres for de som i fremtiden bygger ut loft eller kjeller, med pris og beregning av areal iht. borettslagets vedtekter, fram til fordelingsnøkkelen ev på nytt endres for å ta høyde for nylig utbygd areal.

Leilighetens totale areal som grunnlag for etablering av ny fordelingsnøkkel bestemmes ved nylig gjennomført oppmåling, ev ved behov, ny oppmåling, av bruksareal (BRA) iht. NS 3940 med følgende tillegg:

- fradrag for bod, 4 kvadratmeter på loft eller 5 kvadratmeter i kjeller, innlemmet i utbygd areal;

- fradrag for fellesskapets pipeløp i utbygd areal.

Borettslagets vedtekter oppdateres iht. vedtaket.

Styrets innstilling

Styret er opptatt av å sikre rettferdig fordeling av borettslagets felleskostnader iht. verdiforholdet mellom andelene. Begge alternativene sikrer dette, men Alternativ 1 vil, med bakgrunn i ulike målemetoder i

de ulike avtalene borettslaget har inngått med utbyggere gjennom årenes løp, ikke fullt ut sikre ønsket forholdsmessighet.

Det er videre styrets oppfatning at andelseierne bør står ansvarlig for en andel av gjeldsbyrden som gjenspeiler leilighetenes innbyrdes verdiforhold. Dette kan kun gjøres gjennom Alternativ 2, med en endring av fordelingsnøkkelen. Alternativ 2 gir videre en standardisert måte å beregne areal på, noe som bidrar til forutsigbarhet og betydelig forenkler styrets forvaltning av gamle og nye utbygginger. Dette vil bidra til å redusere muligheten for fremtidige skjevheter som den vi nå må rette opp.

Implementering

Begge alternativene vil kunne medføre behov for å gjøre enkelte av arealoppmålingene som ble gjennomført i 2023 om igjen, med korrigerte forutsetninger. Styret anser at dette kan gjøres innen utgangen av juni. Styret vil sammen med Obos kvalitetssikre tallgrunnlaget, for deretter å gi tre måneders varsel om andelens ev. økte felleskostnader.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Leietillegget justeres for alle leiligheter med loft eller kjeller slik at det betales samme pris i leie per kvadratmeter tilleggsareal som for opprinnelig leilighet. Justert leietillegg for tilleggsareal baseres på faktisk utbygd areal som bestemmes ved nylig gjennomført oppmåling, ev ved behov, ny oppmåling, beregnet iht. kontrakt inngått ved utbygging.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Borettslagets fordelingsnøkkel endres. Leilighetens totale areal, inkludert utbygd tilleggsareal, danner utgangspunktet for størrelsen på hver leilighets andel av borettslagets felleskostnader og gjeldsbyrde. I ny fordelingsnøkkel innarbeides de særlige forhold ved dagens fordelingsnøkkel, som først og fremst er påvirket av etasje, slik at verdiforholdene som sådan mellom leilighetene opprettholdes. Leietillegget for tilleggsareal faller bort. Leietillegg vil kunne gjeninnføres for de som i fremtiden bygger ut loft eller kjeller, med pris og beregning av areal iht. borettslagets vedtekter, fram til fordelingsnøkkelen ev på nytt endres for å ta høyde for nylig utbygd areal. Leilighetens totale areal som grunnlag for etablering av ny fordelingsnøkkel bestemmes ved nylig gjennomført oppmåling, ev ved behov, ny oppmåling, av bruksareal (BRA) iht. NS 3940 med følgende tillegg: - fradrag for bod, 4 kvadratmeter på loft eller 5 kvadratmeter i kjeller, innlemmet i utbygd areal; - fradrag for fellesskapets pipeløp i utbygd areal. Borettslagets vedtekter oppdateres iht. vedtaket.

✓ **Vedtatt. 28 stemmer for forslaget.**

Forslag til vedtak 3:
Benkeforslag: Generalforsamlingen gir styret i oppdrag å, innen 1/10, komme tilbake med forslag itl ny fordelingsnøkkel og husleiemodell som legges fram for ekstraordinær generalforsamling. Forslagene skal utarbeides gjennom en bred medvirkningsprosess, og være juridisk kvalitetssikret..

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Endring av ordlyden for vedtak på plassering av søppeldeponi

Styrets innstilling
På ekstraordinær generalforsamling 11.10.2021 ble det vedtatt at søppeldeponiet skal være nedgravd. Siden det ikke er mulighet til det grunnet avslag fra etaten må Generalforsamlingen vedta en ny forumlering på saken.

Styrets innstilling i forslag.

Forslag til vedtak:
Det skal etableres en løsning for avfallshåndtering som ivaretar Borettslagets krav til kapasitet og avstand. Det skal også plasseres på en måte som gjør at vi unngår å få søppelbilen inn i gården.

✓ **Vedtatt.**

9. Endring av vedtekter

Styret ønsker å gjøre to endringer i vedtektene

1. Hvis styrets anbefaling on justering av husleien blir vedtatt så:

Endring med at BRA-i måles iht NS3940 2023

2. Korttidsutleie av bolig:

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Korttidsutleie gjennom utleieportaler må meldes til styret hver gang leiligheten leies ut. Meldingen skal inneholde opplysninger om når, hvor lenge, hvem som skal leie og kontaktinformasjon til leietaker.

Styrets innstilling
I seksjonen:

BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 13 RETNINGSLINJER FOR UTBYGGING AV LOFT/KJELLER, SAMT SAMMENSLÅING AV LEILIGHETER OG ANDRE BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

13. For ferdig utbygd loft og kjeller betales samme pris i leie per kvm som opprinnelig leilighet. Oppmåling skjer i henhold til gjeldende Arealberegning for boliger iht Norsk Standard NS 3940 2023 (BRA-i)

- fradrag for bod, 4 kvadratmeter på loft eller 5 kvadratmeter i kjeller, innlemmet i utbygd areal;

- fradrag for fellesskapets pipeløp i utbygd areal.

og

4-2 Overlating av bruk

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Korttidsutleie gjennom utleieportaler må meldes til styret hver gang leiligheten leies ut. Meldingen skal inneholde opplysninger om når, hvor lenge, hvem som skal leie og kontaktinformasjon til leieltaker.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Godkjenne forslag til endringer

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag: Forslag til endring av vedtekter vedrørende korttidsutleie av bolig vedtas, forslag til endring av vedtekter med at vedtektene BRA-i måles iht NS3940 2023 utsettes til det er vurdert juridisk.

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Alexander Langholm Skogvik
Pål Vidar Sollie

Følgende stilte til valg:
Alexander Langholm Skogvik
Pål Vidar Sollie

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Morten Færden Sælensminde
Stener Olsen

Følgende stilte til valg:
Morten Færden Sælensminde
Stener Olsen

Møtet ble hevet 21:50:
Protokollen signeres av:
Møteleder: Johan-Petter Mikael Bodman/s/
Protokollfører: Tea Linge/s/
Protokollvitne 1: Cathrine Rauan/s/

Styret har nå følgende medlemmer:

Navn	Adresse	Valgt for
Leder Johan-Petter Mikael Bodman	Johan Selmers Gate 1	2023 - 2025
Styremedlem Stine Monsen	Johan Svendsens Gate 7	2023 - 2025
Styremedlem Ole Kasper Klanderud Olsen	Johan Svendsens Gate 5	2023 - 2025
Styremedlem Pål Vidar Sollie	Ole Bulls Gate 45	2024 - 2026
Styremedlem Alexander Langholm Skogvik	Ole Bulls Gate 47 A	2024 - 2026
Varamedlem Morten Færden Sælensminde	Ole Bulls Gate 47	2024 - 2025
Varamedlem Stener Olsen	Johan Svendsens Gate 11	2024 - 2025

EXDOK
(FERDIGATTEST)

BYGNINGSCHEFEN 44/1922 KRISTIANIA

Anmeldelse
i Tegningen

888/1922

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. Aarsheim, Ref. XIII. Vassegaten 50 og Precidentgaten 15

Indleveret 17 januar 1922 Attesteret 63/65

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 18/1 22.

48/1922 VAND- OG KLOAKVÆSEN

J. Bellmann

44/1922

OPMAALINGSCHEFEN DEN REGULERINGSCHEFEN KRISTIANIA 98/1922

De anførte matrikelkomme bør blir benyttet ved matrikkelæringen. Maalene er endnu ikke utlagt
Høideforholdet er paaskrevet uv blad

Kristiania 24/1 22
— Galman Tofte

KRISTIANIA 2944/1922 VAND- OG KLOAKVÆSEN

KRISTIANIA R VAND- OG KLOAKVÆSEN

/ae

BYGGTEGNINGER 1. ETG.



Thorshavn hvartal XIII.

Kr. nr. 50 Vesterg. nr. 10 og nr. 5 Pakhusg.

1st Etages plan.

1 : 100.

REGULERINGSPLAN

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

REGULERINGSPLAN S-178GO

Oslo

S-178GO

Reguleringsplan for Østre bydel IV.

Vedtaksdato: 06.11.1942

Vedtatt av: Innenriksdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194200539

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 23757, 92456, V140395N2, V270177, 16681, 21573, 12384, V300985, 6382, 41871, V211243N2, 6857, V080260, V111045, V130748, V160659, 79555, 38095, V140590N2, 3256, V190902, 42875

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
"I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

paragraf 2

Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.

Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

paragraf 3

All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

paragraf 4

Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

paragraf 5

Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.

Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.

Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

paragraf 6

Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

paragraf 7

Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

paragraf 8

I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.

Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

paragraf 9

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være

utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

paragraf 10

Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.

Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.

Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på

kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.

b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30m.

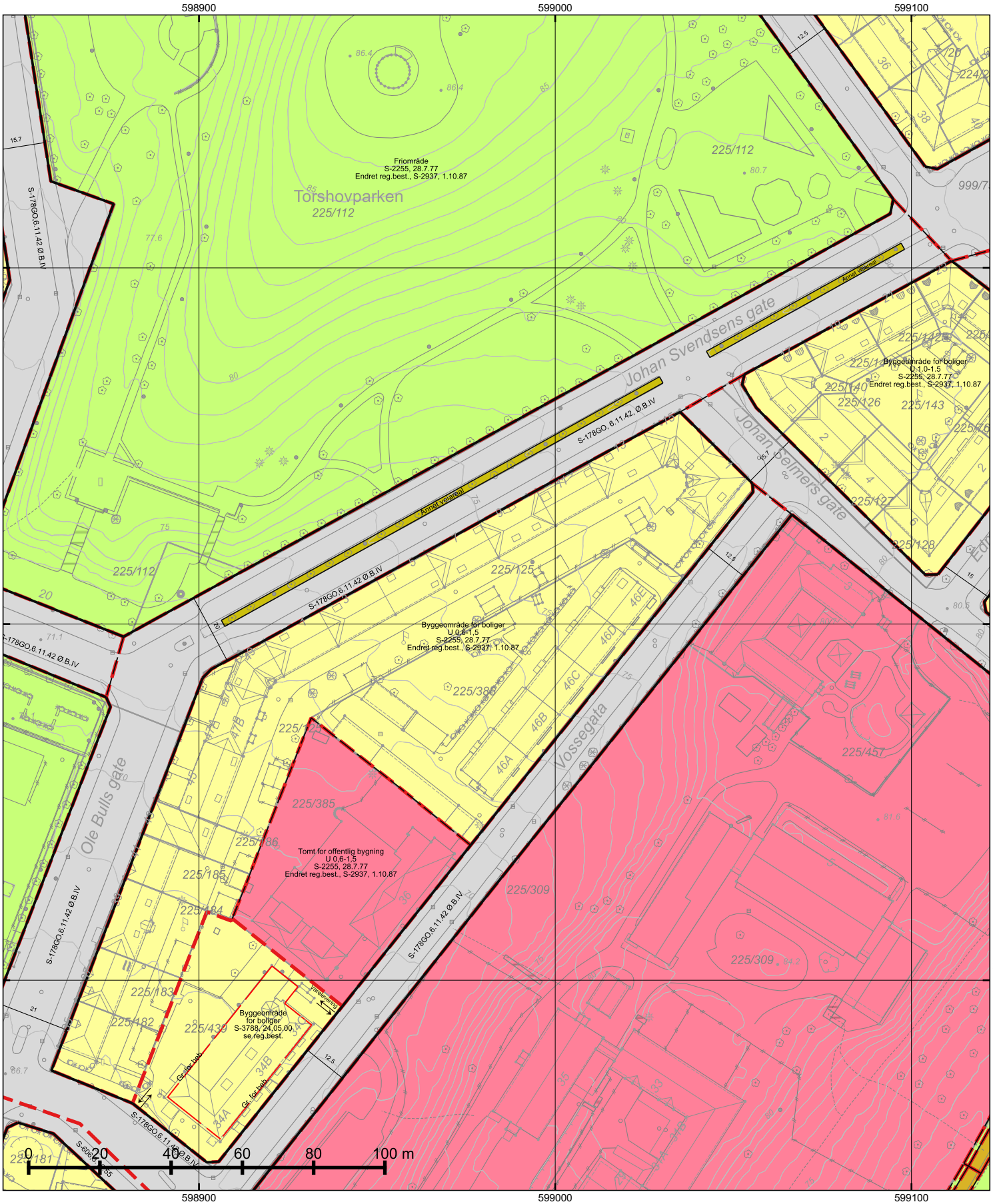
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.
Vedtatt av reuleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

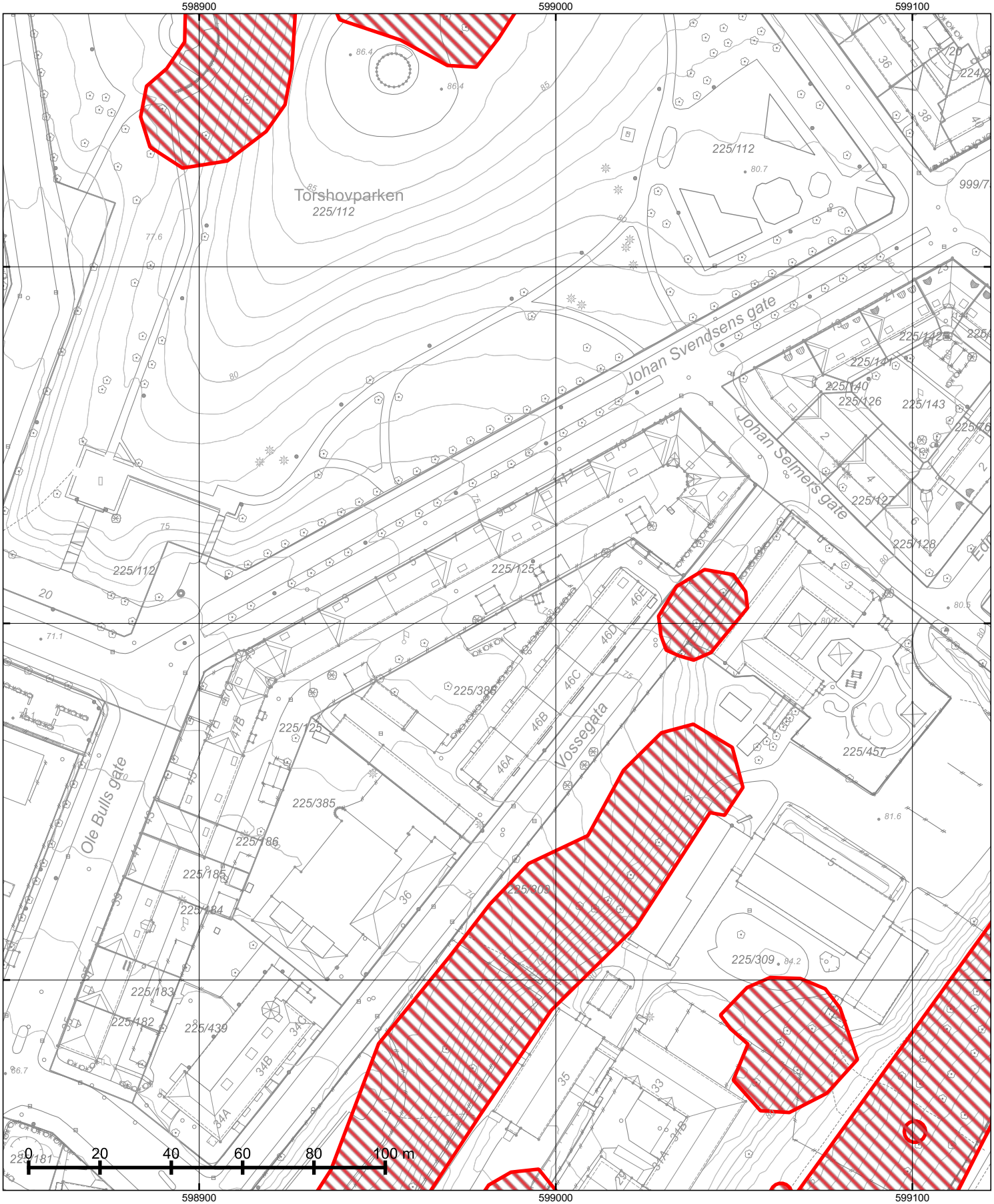
PlottID/Best.nr: 328153/ 86508228
Adresse: JOHAN SVENDSENS GATE 15
Gnr/Bnr: 225/125
Deres ref.:
Kommentar:

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 328153/ 86508228

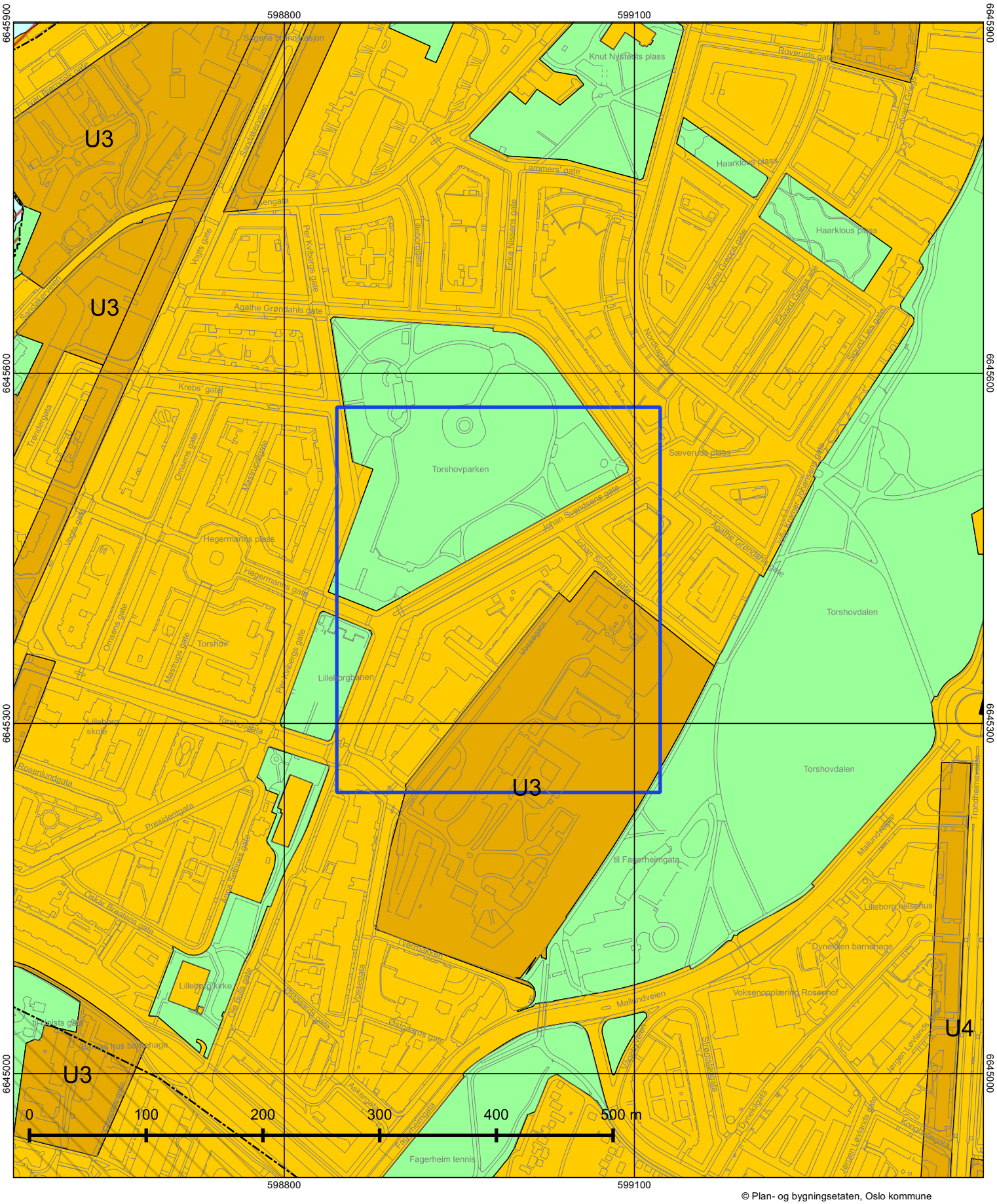
Deres ref.:

Adresse: JOHAN SVENDSENS GATE 15

Kommentar:

Gnr/Bnr: 225/125

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 328153/86508228
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORKART AS
JOHAN SVENDSENS GATE 15

Dato: 24.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508228
985267

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.225 BNR. 125

Vi viser til bestilling av 20250322 for JOHAN SVENDSENS GATE 15.

GNR. 225 BNR. 125

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.06.1928.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

5238 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

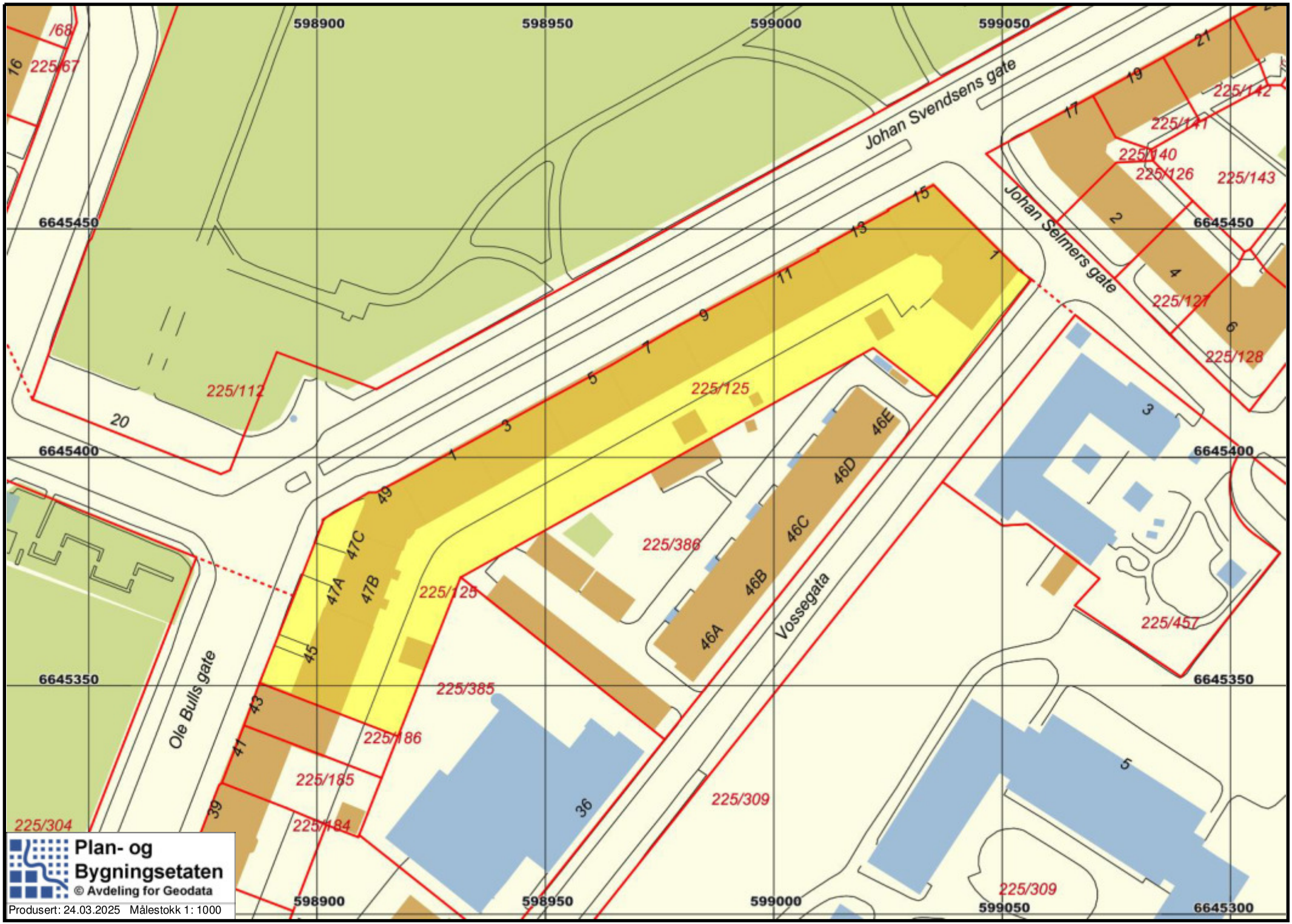
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


598900
598950
599000
599050
6645450
6645400
6645350
6645300
Johan Svendsens gate
Johan Selmers gate
Vossegata
Ole Bulls gate
225/112
225/125
225/386
225/385
225/186
225/185
225/184
225/309
225/304
225/457
225/142
225/141
225/140
225/126
225/143
225/127
225/128
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 24.03.2025 Målestokk 1: 1000

FESTEKONTRAKT / OPPLYSNINGER KARTVERKET

Kartverket

PRIVATMEGLEREN GRÜNERLØKKA EIENDOMSMEGLING AS
GØTEBORGGATA 8
0566 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Johan Svendsens gate 15 (Henrik Nicolay Borchgrevink)
Vår referanse: 3709034/26022606
Bestilling: C3 2025-03-24 (6) 31

Dato
24.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
417294	105	23.9.1954	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	225	125	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/417294/105
Uthentet 2025-03-24 09:30

Ole Bullsg 35

O nr. 17294/1954 ✓
avskrift 33/9-54

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Boliglaget Torshov kvartal XII og XIII

~~xxxxxx~~ en del av eiendommen e Ole Bullsgt. 35,37,39,41,43,45,47,49, Johan Svendsensgate 1,3,5,7,9,11,13,15, J. Selmersgt.1.

Denne har fått .....

og er 7451.4 m² stor. Målebrev, datert —.—.—, tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 70 år og regnes fra 1/11.51 Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 2235,- beregnet etter 3% pst. av grunnprisen kr. 10,- pr. m² tillagt ~~utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse~~

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/1 og 1/11 og første gang 1/5.1952.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/417294/105
Uthentet 2025-03-24 09:30

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.

Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplanting som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allèbeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/417294/105
Uthentet 2025-03-24 09:30

§ 15.
Ikrafttreden.

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

§ 16.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

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

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

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

Oslo, den 2. september 1954

Som fester:
Boliglaget
Torshov kv. XII/XIII
Bjarne Olsen.

For Oslo kommune:
BOLIGRÅDMANNEN

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4.1951 vikes prioritet med inntil 1-ett års forfallen og fremtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 2.580.000,- og kr. 1.224.400,- begge til Den Norske Creditbank.

O s l o, den 2. september 1954
Boligrådmannen.

Vedl. j. skr. av 16.9.54 vedk. Boliglaget Torshov kv. XII - XIII reg 73-1954 al. Laget skyld av Torbjørn Torgersen fmnr. Bjarne Osvald Olsen, medfmnr. Harry Johansen, Olaf Kristian Hansen, Harald Kolsås. Valgmenn: Rolf Gunnar Pedersen, Torleif Karlsen, Gunnar Lundby, Beatrice Danielsen og Ole Johs. Wiedenberg. Firmaet tegnes av to medlemmen i fellesskap

Johansen & Nielsen, Oslo

Kartverket

PRIVATMEGLEREN GRÜNERLØKKA EIENDOMSMEGLING AS
GØTEBORGGATA 8
0566 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Johan Svendsens gate 15 (Henrik Nicolay Borchgrevink)
Vår referanse: 3709035/26022611
Bestilling: C3 2025-03-24 (6) 30

Dato
24.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
517568	105	4.11.1970	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	225	125	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1970/517568/105
Uthentet 2025-03-24 09:30

nr. 17568 1970
avskrift 4/11

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 45,
Ole Bulls - gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakkanlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg bragt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Eieren forplikter seg til å overholde det til enhver tid gjeldende reglement.
12. Nærværende erklæring blir å tinglyse som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

fr. attest se 23911/69

Torshov ...
Styret
Oslo, den 30./10. 1970.

Bjarne Olsen
Skjøteinnehaver

Anna Andersen
Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt,..../.... 19....

Kartverket

PRIVATMEGLEREN GRÜNERLØKKA EIENDOMSMEGLING AS
GØTEBORGGATA 8
0566 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Johan Svendsens gate 15 (Henrik Nicolay Borchgrevink)
Vår referanse: 3709033/26022601
Bestilling: C3 2025-03-24 (6) 29

Dato
24.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
516746	105	31.10.1962	NYE VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	225	125	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/516746/105
Uthentet 2025-03-24 09:29

16746 - 62 - V II ad/17294/57.
31. okt. 23. september.

avskrift

Ifig. oppgave fra teknisk rådmann er refusjonskravet på Johan Selmersgt. 1 beregnet til kr. 4.527.62 og på Johan Selmersgt. 13 også til kr. 4.527.62 for opparbeidelse av Vossegata. Refusjonsbeløpene, tilsammen kr. 9.055.24 innkalkuleres i festegrunnlaget, og den i pgf. 3 nevnte festeavgift forhöyes derfor med kr. 272.- (3% av kr. 9.055.24) til kr. 2.507.- pr. år med virkning fra 10.8.62.

Oslo, den

Som fester:

Borettslaget
Torshov kv. XII/XIII
C. Hansen Torbjørn Torgersen

for Oslo kommune:
Boligrådmannen

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4.1951 viker Oslo kommune prioritet med festeavgiften til fordel for lån kr. 888.000,- til Den Norske Creditbank. Dessuten viker også kommunen prioritet med forfalt og fremtidig festeavgift til fordel for obligasjon kr. 380.000,- + vedtektsmessig tilleggsansvar til den Norske Hypotekforening for 2den prioritets pantelaan.

O s l o, den 26. oktober 1962.
Boligrådmannen.

Vedlegg: Firma-attest den 30. april 1962 for Boliglaget Torhov Kv. XII - XIII reg. den 8. mars 1954 at lagets styre er Thorleif Karlsen, formann, Olaf Hansen, nestformann, Torbjørn Torgersen, Trygve Pedersen og Bjørn Torgersen, at lagets firma tegnes av 2 av styrets medlemmer i fellesskap.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/516746/105
Uthentet 2025-03-24 09:29

III Ad/17294/57 Kr. 170,-

Ifølge melding til handelsregisteret, reg. 21/9-1965, har borettslaget Torshov kv. XII og XIII endret navn til Borettslaget Torshov kv. XIII.
For kv. 12 er opprettet et nytt selskap registrert samme dag under navn av Borettslaget Torshov kv. XII.

Borettslaget Torshov kv. XII skal heretter være enefester av Ole Bulls gate 35, 37, 39, 41 og 43 med et samlet areal på 2213 m2 og med en årlig festeavgift på kr. 664.-.

Borettslaget Torshov kv. XIII skal heretter være enefester av Ole Bullsgate 45, 47, 49, Johan Svendsens gate 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, og Johan Selmers gate 1, med et samlet areal på 5238,4 m2 og med en årlig festeavgift på kr. 1.844.-.

For oppdelingen av festeforholdet betales intet vederlag.

Oslo, den 27. ~~september~~ novemb 1965.
Boligrådmannen.
kpst.

Borettslaget Torshov kv. XII

Thorbjørn Torgersen Helge Brovold

Borettslaget Torshov kv. XIII

Thorleif Karlsen Bjarne Olsen

2 fr. attesten leveres her.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN GRÜNERLØKKA EIENDOMSMEGLING AS
GØTEBORGGATA 8
0566 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Johan Svendsens gate 15 (Henrik Nicolay Borchgrevink)
Vår referanse: 3709032/26022596
Bestilling: C3 2025-03-24 (6) 28

Dato
24.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
520903	105	30.11.1965	HJEMMEL TIL FESTE NYE VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	225	125	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[X] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Johan Svendsens gate 15
Andelsnr. 95 Orgnr. 864404332 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
302-25-0079

Meglerforetak: Frontline Grünerløkka AS
Saksbehandler: Henrik Nicolay Borchgrevink
Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 48 05 12 20
E-post: henrik.borchgrevink@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Notater