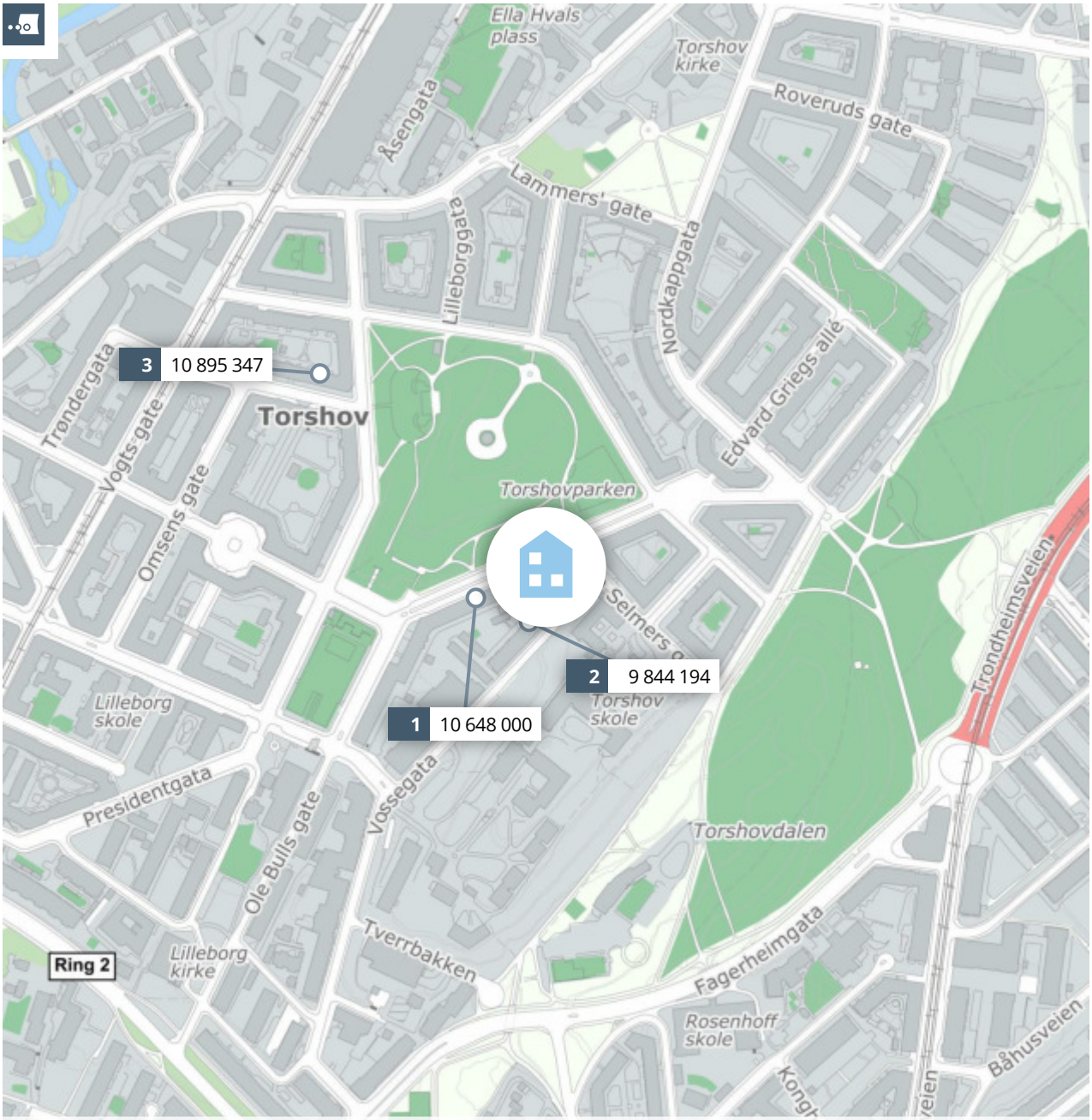
JOHAN SVENDSENS GATE 13

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Fra forretningsfører
Fra kommunen
Ferdigattest og tegninger
Fra Kartverket
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

JOHAN SVENDSENS GATE 13

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 29.04.2025

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: Erling Beck.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Johan Svendsens gate 13, 0475 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1924

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

Verdivurdert til

9 950 000

297 306	10 247 306	99 488
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	103 m²	103 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1924

Fellesutgifter	4 637
Formue	32 663
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Johan Svendsens gate 5 107 m² 1920 3. etg 3 sov	09.01.2024	10 950 000	**10 500 000**	148 000	10 648 000	**99 514**
2 Vossegata 46 D 101 m² 1960 4. etg 4 sov	29.06.2023	10 000 000	**9 650 000**	194 194	9 844 194	**97 467**
3 Krebs' gate 18 B 87 m² 1921 3. etg 3 sov	25.02.2025	9 750 000	**10 700 000**	195 347	10 895 347	**125 234**

Lys og stor loftsleilighet med 2 takterrasser med en supergod beliggenhet mot Torshovparken og sjarmerende gårdsrom. Boligen ligger i flott klassisk Torshovbebyggelse - "Spaserstokken" - ett veldrevet borettslag med ryddig økonomi.
Boligen inneholder: 3.etasje: Entre, separat wc med håndvask, Kjøkken med godt utstyrt kjøkken med integrerte hvitevarer: Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp, kjøl-og fryseskap. Ny Ikea kjøkkeninnredning i 2017.
Romslig spisestue med delvis åpen løsning mot luftig stue. Spisestue og kjøkken er vendt mot herlige Torshovparken. Stue med peisovn. Fra stue er det heltre malt vinkeltrapp til loftsetasje.
Loftsetasje: Loftstue med utgang til vestvendt privat takterrasse. Takterrassen er vendt mot Torshovparken.
Soverom med kleskott. Hovedsoverom med 2 takvinduer og god takhøyde.
Pent flislagt bad med gulvvarme. Badet er nyoppusset i 2004 med innfliset badekar, dusjnisje, veggengt toalett, servant + opplegg for vaskemaskin.
Soverom 2 med skyvedør i glass samt utgang til privat takterrasse mot parkmessig gårdsrom.
Fra soverom er det trapp til egen hems. Hems med 2 vinduer og god takhøyde.
Boligen forventes lettomsettelig.

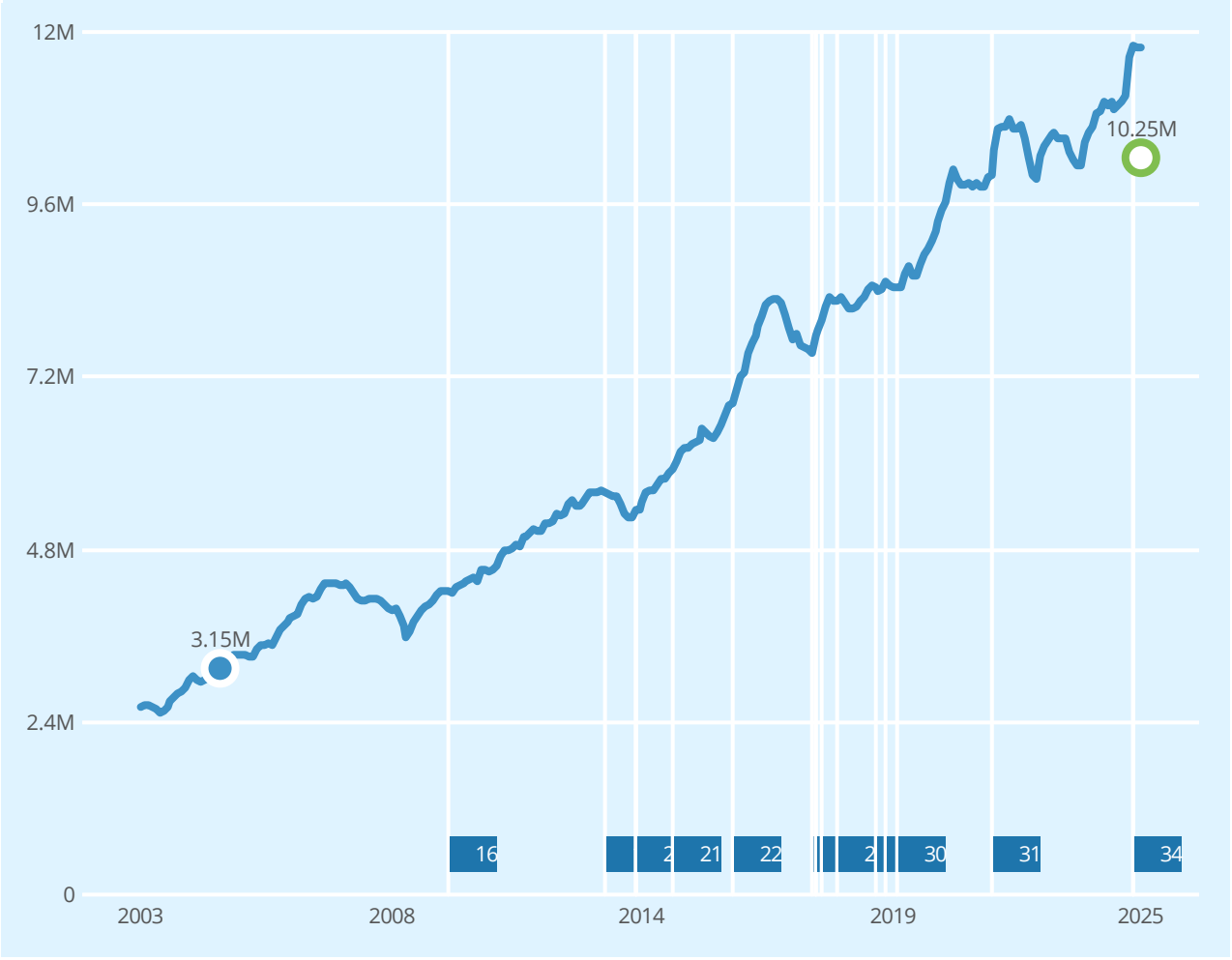
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår 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

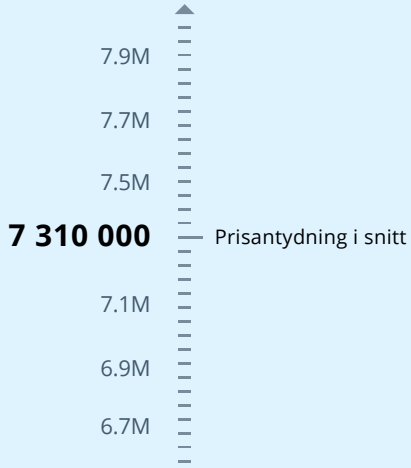
1 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk
+27 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
25.10.2004	25.10.2004		-	3 125 000	21 035	3 146 035	35

35 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Indeksen kommer for høyt ut på denne.

Leiligheter til salgs i TORSHOV RODE 10 grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

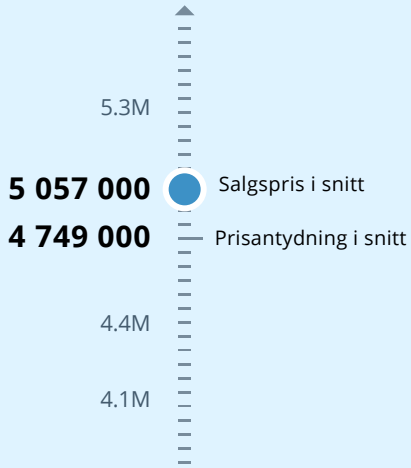


Annonsene har i snitt ligget ute i

41
dager

Leiligheter solgt i TORSHOV RODE 10 grunnkrets siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

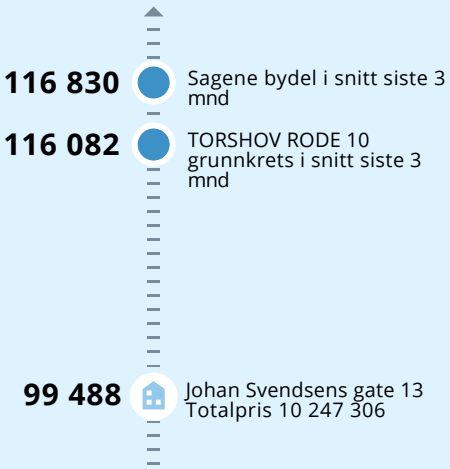


Solgt i snitt i løpet av

64
dager

for 6.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Johan Svendsens gate 13, 0475 OSLO

OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 125

Andelsnummer 89

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 03.04.2025 **Rapportdato:** 28.04.2025 **Oppdragsnr.:** 10887-25119 **Referansenummer:** IW1059

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thomas Tandberg

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

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

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet over 2 plan pluss hems, med 2 terrasser, beliggende sentralt på Torshov, bydel Sagene i Oslo.

Leiligheten har opprinnelig naturlig ventilasjon.

Kamin for vedfyring i stue (leilighetens 1. etasje).
Ellers elektrisk oppvarming

Varmtvann via 2 stk. beredere i leiligheten.

Ikea kjøkkeninnredning fra 2017.
Innredning med hvite glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Laminerte plater på vegg over benk.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle -/fryseskap.
Komfyrvakt er installert.

Separat wc/toalettrom i leilighetens 1. etasje.
Gulvmontert klosett og veggmontert servantinnredning.

Flislagt baderom, totalt modernisert i perioden 2006-2007.
Eier innehar ordrebekreftelse og fakturaer på utførte arbeider.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.
Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Loftstuen har utgang til nordvestvendt terrasse (vender ut mot gate og park).
Det ene soverommet i loftetasjen har utgang til sydøstvendt terrasse (vender inn mot gårdsrom).

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

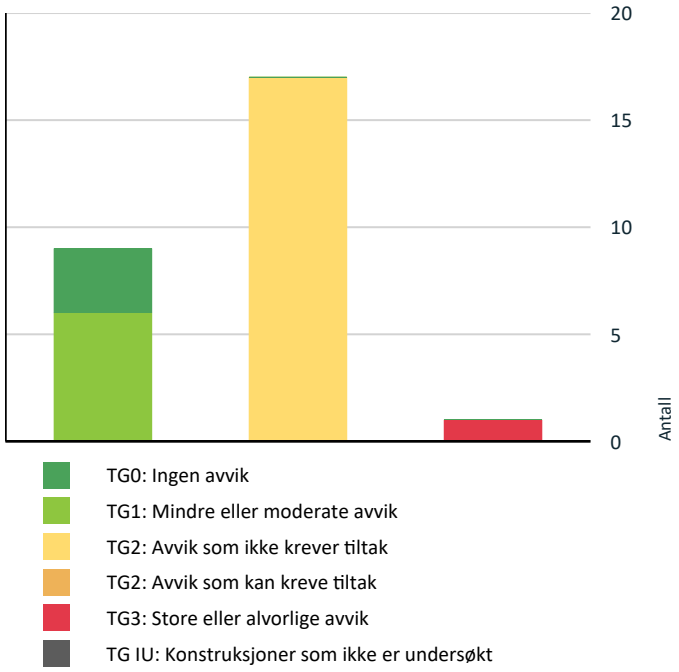
Leilighet over 2 plan og hems

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er noen avvik mellom dagens planløsning og opprinnelige byggemeldte tegninger.
- Det er bygget en hems. Denne finnes det ingen tegninger på.
- Det er etablert et soverom i deler av opprinnelig loftstue.

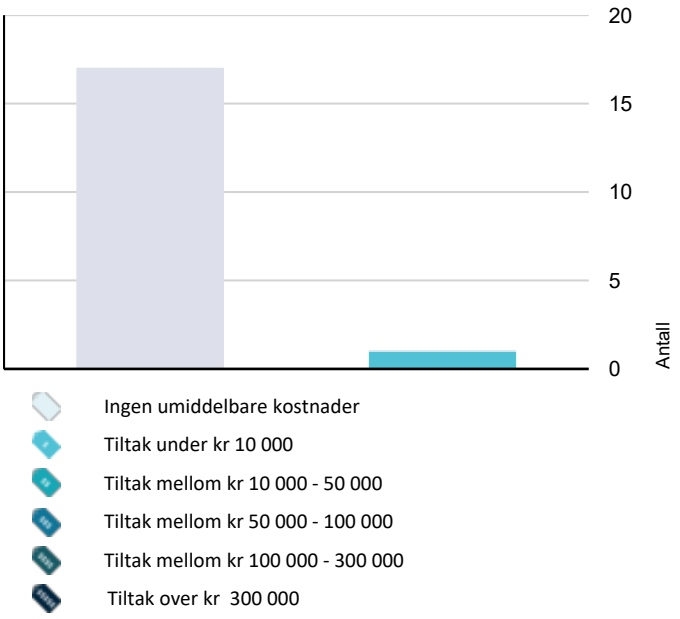
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

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

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

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

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

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

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at

Sammendrag av boligens tilstand

boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

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

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

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet over 2 plan og hems

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Trapp opp til hems** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** — Gå til side
- **Utvendig > Terrassedører** — Gå til side
- **Utvendig > Entrédør og rømningsdør** — Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapp fra 3. etasje til loftetasje** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side
- **Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side
- **Spesialrom > 3. Etasje > Wc/toalettrom > Overflater og konstruksjon** — Gå til side
- **Våtrom > Loftetasje (4. etasje) > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Loftetasje (4. etasje) > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Loftetasje (4. etasje) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > Loftetasje (4. etasje) > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > Loftetasje (4. etasje) > Bad > Ventilasjon** — Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET OVER 2 PLAN OG HEMS



Byggeår
1924

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Klassisk bygård over 3 etasjer, kjeller og utbygd loft.

Tilbygg / modernisering

1988	Ombygging	Loftet er opplyst å være bygget ut og innlemmet i leiligheten i 1988. Ferdigattest på tiltaket foreligger, datert 30.03.1995.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass med forskjellig alder.
Vinduer fra 2007 i 3. etasje.
Vinduer på loft og hems er fra 1988 da loftet ble bygget ut.

De fleste takvinduer har luftespalte og innvendig solskjerming.

———

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at at flere av vinduene er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Terrassedører

Terrassedører med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 1988.

———

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at dørene er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Entrédør og rømningsdør

Entrédør i 3. etasje:
Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35) fra 2006.
Døren har kikkehull og sikkerhetslås.

Utgangsdør/rømningsdør i loftetasje:
Brannklassifisert dør (B30), merket med produksjonsår 1988.
Døren subber mot terskel/karm og har noen utvendige skader.

———

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Det påpekes at dørene er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Loftetasje har utgang til 2 terrasser (én nordvestvendt og én sydøstvendt).

Begge terrassene er bygget på samme måte.

Underliggende konstruksjoner i trevirke.
Tregulv i impregnert trevirke, lagt over papp/shingel.

Rekkverk i trevirke, med malt panel.
Rekkverkshøyde målt til ca. 98 cm.
Dette er under dagens krav.
Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

———

Begge terrassene ble tekket om 2012.
Arbeidene ble utført av firmaet "Henry Hansen & Sønn AS".
Eier innehar faktura, datert 27.04.2012.

———

Lagringsbod/skap på den ene terrassen.

———

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse av bygningen:
Klassisk bygård.Yttervegger i murverk og teglstein.
Fasader, utvendig slammet, pusset og malt.
Takkonstruksjoner i trevirke, tekket med takstein.
Snøfangere er montert.
Taket er en del av felles ansvarsområde og er ikke besiktiget.

Fellesarealer og trappeganger:
Trapper og reposer i malt betong.
Ellers malte flater i felles trappegang.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i naturstein/tegl, samt støpt gulv i kjeller, antatt fundamentert til fast grunn eller faste, komprimerte masser, evt. flåte som er vanlig i deler av Oslo.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen stod ferdig i 1924 og er oppført etter byggetidens byggeskikk og metoder.
Den tilfredsstiller ikke alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

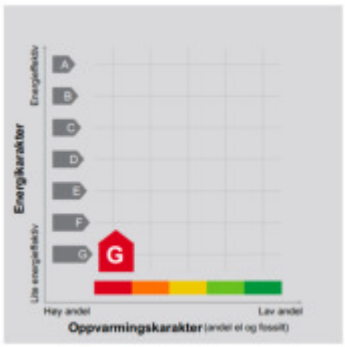
Vedlikehold og fremtidige behov:
Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

Energimerking

Energiattest/Energimerking er utarbeidet.
Karakter: Rød G



INNVENDIG

TG 1 Overflater

3. Etasje:

Gulv:
Malt belegg på wc.
Laminat på kjøkken.
Ellers lakkerte, originale tregulv.

Vegger:
Malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte flater.

Det er montert downlights (halogen) på kjøkken.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,62 m.
_____

Loftetasje:

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Belegg i bod.
Ellers 2-stavs og 3-stavs parkett.

Termostatstyrt gulvvarme på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte flater. Skråtak i store deler av etasjen.

Takhøyden i loftstue ble i møne (høyeste punkt) målt til ca. 4,93 m.
_____

Hems:

Gulv:
3-stavs parkett.

Vegger:
Malte flater.

Tilstandsrapport

Himlinger (skråtak):
Glatte, malte flater.

Takhøyden ble i møne (høyeste punkt) målt til ca. 2,46 m.

_____

Eier opplyser at leilighetens overflater ble pusset opp i 2017.
Malingsarbeid ble utført av malermester Martin Gibbon (Martin Gibbons Malerselskap).

_____

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene, trolig isolert med stubbloftfyll, som var vanlig da bygningen ble oppført.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere. Det ble under befaring observert skjevheter i etasjeskillere. Disse skjevhetene er ikke nærmere vurdert. Dersom skjevhetene er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

Det er ikke uvanlig med skjevheter i eldre bygninger av denne typen.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Originale pipeløp i teglstein i bygningen.

Tilkoblet kamin for vedfyring i stue.
Svart stålplate på gulv foran ildsted (gnistfanger).

_____

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

Det er ikke opplyst om avvik ved ildstedet.



TG 2 Innvendige trapp fra 3. etasje til loftetasje

Malt tretrapp fra 1988 da loftet ble bygget ut og innlemmet i leiligheten.
Det er montert håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverk i malt trevirke med liggende spiler.
Mellomrom mellom spiler er over 10 cm.

Fri høyde mellom opptrinn er på ca. 14,5 cm.

_____

Trappen har normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Trapp opp til hems

Tilstandsrapport

Smal trappestige i malt trevirke.
Det er ikke rekkverk eller håndløper i trappeløp.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Innvendige dører

Glatte og profilerte, malte innerdører samt trefyllingsdører.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre innvendige forhold

3. Etasje:
- Veggmontert skapinnredning i spisestue.

Loftetasje:
- Plassbygd skapinnredning på vegg under trappestige opp til hems.
- Plassbygd bokhylle på vegg i loftstue. Praktisk stige på skinne for adkomst.
- Hylleskuff tilpasset nisje i loftstue ved terrasse.

Plassbygde skap og innredning er opplyst å være levert av Interiørverkstedet AS i 2009.

VÅTROM

LOFTETASJE (4. ETASJE) > BAD

Generell

Flislagt baderom, opplyst å være totalt modernisert i perioden 2006-2007.
Eier innehar ordrebekreftelse og fakturaer på utførte arbeider.
Arbeidene ble utført av:
- X.K. Mur og Puss AS (murerarbeid og legging av membran).
- Strand´s Rør Service S (rørleggerarbeid).
- Arkitekt Helga Juliana Vilhelmsdottir.

Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

LOFTETASJE (4. ETASJE) > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.

Vindu med trerammer, plassert i dusjsone/våtsone (over badekar). Standardens (NS3600) og våtromsnormens strenge krav gjør at dette skal vurderes til TG2.
Det er viktig å sørge for at vinduet er best mulig beskyttet mot vannsøl og annen fuktpåkjenning, for å forlenge bygningsdelens levetid og funksjon.

Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner i tillegg til nevnte avvik.

Det er ikke kjent om det er benyttet tettesjikt i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Man må følge med på materialene og sørge for at disse er godt beskyttet mot vannsøl og fukt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFTETASJE (4. ETASJE) > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

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

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFTETASJE (4. ETASJE) > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk lokalisert i dusjsone.

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.
Jordfeilkabel er festet til slukrist.

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



LOFTETASJE (4. ETASJE) > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert servant i porselen.
Lysarmatur på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Veggmontert klosett.
Det er ikke dreneringshull i innkassing for synliggjøring av evt. lekkasjevann.

Innfliset badekar med termostatstyrt blandebatteri.

Nedsenket dusjhjørne med svingdør, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

———

Bygningsdelene har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.

Vurdering av avvik:
• Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Tilstandsgrad er i hovedsak satt ut fra alder i tillegg til nevnte avvik.
Innredningen fungerer med dagens bruk.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretaes lokal utbedring

Det bør etableres lekkasjespalte ved gulv under veggmontert klosett der det er innebygd sisterne, for synliggjøring av evt. lekkasjevann.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFTETASJE (4. ETASJE) > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har opprinnelig naturlig avtrekksventilasjon.

Det er montert elektrisk styrt avtrekksvifte på ventilen.

Rommet har ingen tilluftsløsning, bortsett fra evt. lufting med takvindu.

———

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

Lovligheten vedrørende montering av elektrisk avtrekksvifte på felles luftekanal er ikke vurdert,
Her henvises det til borettslagets vedtekter og regler.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFTETASJE (4. ETASJE) > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (i trappeløp), uten unormale avvik.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

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



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Ikea kjøkkeninnredning fra 2017.
Kjøkkenet ble tegnet og levert av IKEA, og montert av Wangsberg Håndverkstjenester.
Rørleggerarbeidet ble utført av Oslo Rør AS.
Eier innehar fakturaer på utførte arbeid.

———

Innredning med hvite glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Laminerte plater på vegg over benk.

Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle -/fryseskap.

Komfyrvakt er installert.

———

Selv om det ikke var et krav da kjøkkenet ble installert, anbefales det nå generelt å installere vannstopper med sensor og magnetventil for økt sikkerhet og forebygging av skader.

———

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

———

Noe hakk/merket i et par fronter.
Ellers normal og forventet bruksslitasje sett ut fra alder.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.
Avtrekksventil på vegg.

Ventilatorhette i stål og glass, med kullfilter, over stekesone.

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

———

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Normal ventilasjon sett ut fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ventilasjon av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder.
For evt. montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets/sameiets vedtekter om det lar seg montere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



SPESIALROM

3. ETASJE > WC/TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Separat wc/toalettrom med malt linoleumsbelegg på gulv, og eller malte flater.

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Ny innredning er opplyst å være installert i 2017.
Speil på vegg over servant.

Gulvmontert klosett. Nytt klosett ble installert i 2017.

Rommet har naturlig ventilasjon.
Avtrekksventil i himling. Tilluft via luftehull i dørblad.

Vannførende rør i malt kobber.

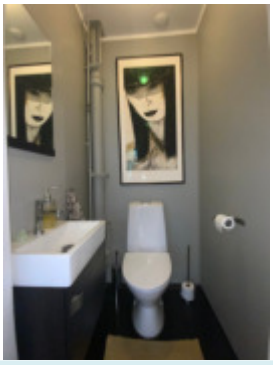
Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Ideelt sett bør det etableres mekanisk avtrekk, men da dette er et borettslag og en eldre bygård er det ikke sikkert dette er mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Bad (loftetasje):
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap over himling. Adkomst via luke i loftstue (over trappeløp).

Kjøkken:
Vannførende rør i kobber.

Toalettrom/wc:
Vannførende rør i malt kobber.

Interne stoppekraner lokalisert:
- I vegg i loftstue. Adkomst via luke.
- I servantskap på kjøkken.

———

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

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







TG 2 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast, som er ført til felles soilrør i støpejern.

———

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Leilighetens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft slippes inn via spalteventiler i vinduer.

Avtrekk skjer via ventil ventiler på wc/toalettrom, bad og kjøkken.
Det er montert elektrisk styrt avtrekksvifte på bad.

Kjøkkenventilator/ventilatorhette over stekesone, med kullfilter.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

———

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningen har opprinnelig den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmtvannstank

Det er 2 stk. varmtvannsberedere i leiligheten.

Bereder for loftetasje, lokalisert over himling på loft.
Adkomst via luke over trappeløp i loftstue.
Bereder på 110 Liter, merket med produksjonsår 2005.

Bereder lokalisert i kjøkkenskap.
Bereder på 107 Liter, ikke merket med produksjonsår.

Begge beredere er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Det er ikke opplyst om avvik.







TG 1 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming.

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Dersom rommet ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er 2 stk. sikringsskap tilhørende leiligheten.

Nr. 1:
Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
4 fordelingskurser.
Overlastvern på 40 Amp.
Selvavlesende strømmåler er installert.

Nr.2:
Sikringsskap lokalisert i skap på soverom i loftetasje.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
5 fordelingskurser.

———

Eier opplyser at begge sikringsskap ble oppgradert i 2006.
Arbeidene ble utført av PR-Elektro AS.
Samsvarserklæring foreligger, datert 15.12.2006.

Det ble utført noen elektriske arbeider i leiligheten i 2007 (montering av stikkontakt og antenne på hems, montering av fuktstyrt avtrekksvifte på bad og skifte av lysarmatur på bad).
Arbeidene ble utført av PR-Elektro AS.
Samsvarserklæring foreligger, datert 09.04.2007.

Ny selvavlesende strømmåler ble installert 17.06.2017 på oppdrag fra Hafslund Nett AS.

———

Dørtelefonanlegg med døråpner.

———

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

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

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

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

Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2 -18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   I nåværende eiers botid, ja.
   Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplyst av eier ved befaring.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
    En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

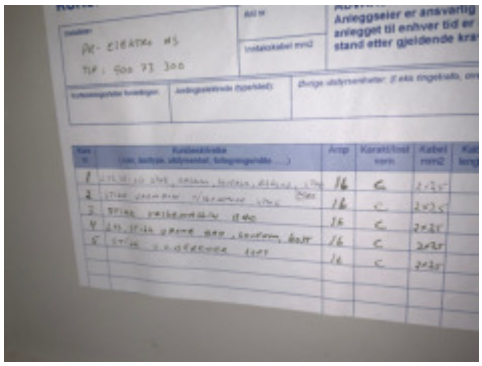
Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

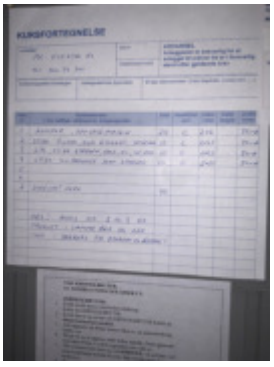
På bakgrunn av dette gis det elektriske anlegget TG2.
Dette er i henhold til gjeldende standarder og forskrift for tryggere bolighandel.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad









TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Tilstandsrapport

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Felles brannvarslingssystem med sensor i leilighetene er installert.
Installasjon av felles brannvarslingsanlegg med sensorer i leiligheter, kjeller, loft og fellesarealer ble utført i 2014.

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

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

_____

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henholdt til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

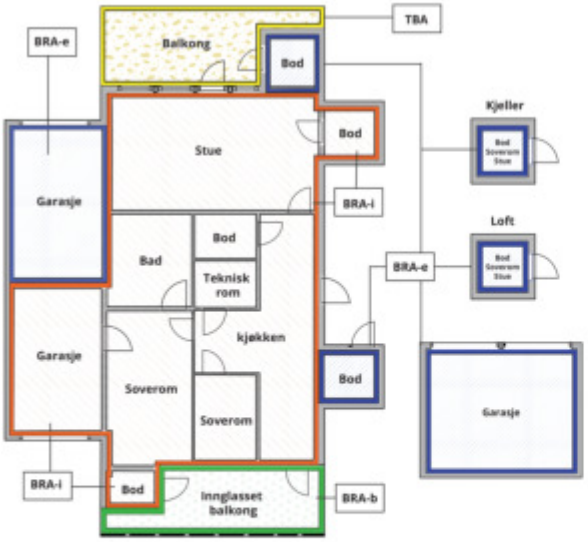
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet over 2 plan og hems

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
3. Etasje	56			56			56
Loftetasje (4. etasje)	43			43	9	12	55
Hems	4			4		7	11
Kjeller		10		10			10
SUM	**103**	**10**			**9**	**19**	**132**
SUM BRA	**113**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré/gang, Kjøkken, Wc/toalettrom, Spisestue, Stue		
Loftetasje (4. etasje)	Loftstue, Bad, 2 soverom	Bod	
Hems	Hems		
Kjeller		Bod	

Kommentar

3. Etasje:
Entré/gang, wc/toalettrom, kjøkken, spisestue og stue.

_____

Loftetasje:
Loftstue, bad, 2 soverom og bod.

Loftstuen har utgang til nordvestvendt terrasse (vender ut mot gate og park).
Det ene soverommet i loftetasjen har utgang til sydøstvendt terrasse (vender inn mot gårdsrom).

På grunn av skråtak er det reelle gulvarealet større enn det faktisk målbare og oppgitte areal.
Gulvarealet ble målt til ca. 48 m².

Bodens areal er ikke måleverdig grunnet skråtak og lav takhøyde.

_____

Hems:
Innredet rom (hems).

På grunn av skråtak er det reelle gulvarealet større enn det faktisk målbare og oppgitte areal.
Gulvarealet ble målt til ca. 11 m².

_____

Kjeller:
Bod på ca. 9,6 m².

_____

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

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

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

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

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

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

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er noen avvik mellom dagens planløsning og opprinnelige byggemeldte tegninger.
- Det er bygget en hems. Denne finnes det ingen tegninger på.
- Det er etablert et soverom i deler av opprinnelig loftstue.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.
De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet over 2 plan og hems	103	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.4.2025	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Berit Aaker	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	125	0	0	5210.2 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Johan Svendsens gate 13			

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Torshov Kvartal 13 Borettslaget

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0303

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

Hjemmelshaver: Oslo Kommune.
Årlig festeavgift for hele selskapet er pr. tid. på kr. 107 304,-
Økning av festeavgiften må påregnes i fremtiden (reguleres hvert 10.e år).
Festekontrakt inngått år: 1951 - Utløper år: 2021

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
56/Torshov Kvartal 13 Borettslaget	864404332	56	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	Berit Aaker

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
89	100	200	32 663	*31.12.2024*	297 305	*01.04.2025*

Kommentar
Tall er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet over 2 plan pluss hems, med 2 terrasser, beliggende sentralt på Torshov, bydel Sagene i Oslo.
Kort vei til et mangfold av forretninger, serveringssteder og øvrige servicetilbud.
Kjøpesenter på Sandaker og Storo Senteret et par trikkestopp unna. God offentlig kommunikasjon.
Gangavstand til Grünerløkka med alle sine spennende forretninger, spisesteder og yrende uteliv.
Barnehager og skoler i nærområdet.
Store grønne friarealer i Torshovdalen og Torshovparken, samt turmuligheter langs Akerselva.

Om tomten

Felles tomt på 5 210 m². Tomten er festet med Oslo Kommune som hjemmelshaver.
Borettslaget omfatter flere Gnr.
Oppgangen har inngang via gårdsrom.
Gårdsrommet er pent opparbeidet med asfalt, gressplen og variert beplantning samt sittegrupper og lekeapparater.

Gateparkering etter gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. idag på kr. 6 936,- pr. måned (kr. 83 232,- pr. år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, trappevask, fellesvaskeri, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, festeavgift, vaktmestertjenester, forretningsfører, betjening av andel fellesgjeld m.m.
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.
For nærmere detaljer om hva felleskostnadene inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

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

Borettslaget/sameiet har ikke IN-ordning og praktiserer ikke individuell nedbetaling av lån.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av klassiske bygårder og boligblokker.
Bygning oppført i 1924 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Bygningen står på byantikvarens liste over bevaringsverdige bygninger (gul liste).

Loftet er opplyst å være bygget ut og innlemmet i leiligheten i 1988.
Ferdigattest på tiltaket foreligger, datert 30.03.1995.

Borettslaget består av 89 andelsleiligheter.

Borettslaget planlegger rehabilitering av piper samt utbedring av tak og takrenner.
I 2022 ble det utført skadedyrssanering i borettslaget.
Vedlikehold av brannvarslingsanlegg ble utført i 2022.
Service og vedlikehold av Velux takvinduer ble utført i perioden 2021-2022.
Nytt låssystem (nye nøkler med elektronisk brikke) ble innført i perioden 2020-2021.
Nye brannslukningsapparater ble utlevert i 2020.
Piperehabilitering ble utført i 2011.
Vinduer ble skiftet i 2008 (ikke loftsetasjer).
Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring	1480406	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Tilsendt fra Oslo Kommune.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2025	
2	29.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/IW1059

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria

Oppdragsnr.
154250072

Selger 1 navn
Berit Aaker

Gateadresse
Johan Svendsens gate 13

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: 2004

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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: 154250072

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt bad ble bygd høsten 2006 og ferdigstilt i 2007. Alt arbeid ble utført av faglærte.

Arbeid utført av: X.K. Mur & Puss AS, Strand's Rør Service AS, og arkitekt Helga Juliana Vilhelmsdottir

Filer

Nytt bad 2006-2007.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I forbindelse med nytt bad ferdigstilt i 2007,. ble det også lagt inn nytt tettesjikt/membran/sluk.

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: Firmaet er autorisert Elentreprenør og medlem av Nelfo.

Arbeid utført av: PR-Elektro AS

Filer

Elektrisk arbeid 2006.pdf

Elektrisk arbeid 2007.pdf

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

Beskrivelse: Borettslaget utførte i 2021-2022 kontroll av elanlegg Oppgradering av elanlegg, korrigering av feil og mangler. I 2017 ble målerbytte utført av ElTel på vegne av tidligere Hafslund Nett AS.

Filer

Samsvarserklæring av 17. juni 2017.pdf

Document reference: 154250072

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt gulv til balkong
Arbeid utført av	Wangbergs håndverkstjenester

Filer

Nytt gulv balkong 2017.pdf

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

Beskrivelse	Innredning av loft/utbyggelse av loft ca 1990. Ferdigattestert for loftsutbygging er datert 30. mars 1995 av Plan og bygningsetaten i Oslo kommune,

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ferdigattest etter plan- og bygningsloven 30. mars 1995.

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

Beskrivelse	Utført av borettslaget.

21.1 Radonmåling

År	2016
Verdi	Null

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:

Document reference: 154250072

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

Beskrivelse: Husleieøkning på 3 prosent fra 1. juni 2025.

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: 154250072

Tilleggskommentar

Boligen går over to plan - 3. og 4. etasje (loftsleilighet). Det hører til kjellerbod på ca 6 kvm.

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: 154250072

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Berit Aaker	9363ee10fc0346365aa31e8 4a6530a00571290db	24.04.2025 09:08:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 154250072

- 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

FRA FORRETNINGSFØRER

Soria Moria Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Soria Moria v/Geir H. Zetterstrøm
Torshovgata 6, 0476 OSLO
E-post: WM120_3005555@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3005555/154-25-0072 johan svendsens gate 13 . Vår ref.: 6062-1-56 Dato: 23.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Brl Torshov Kvartal 13
Organisasjonsnr:	864404332
Andelseier:	Aaker, Berit
Medeier:	
Leilighetsnummer:	56
Adresse:	Johan Svendsens Gate 13, 0478 OSLO
Andelsnummer:	89
Gnr.	225
Bnr.	125
Borettsinnskudd:	Kr. 200,00 ,–

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:	5,53%
Restsaldo	19 872 425,00
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. Manuell intervall: 6 935,38,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt	0,00	805,75 fra 01.11.2025
Eiendomsskatt	0,00	805,75 fra 01.09.2025
Eiendomsskatt	0,00	805,75 fra 01.06.2025
Felleskostnader	6 935,38	7 143,44 fra 01.07.2025
Eiendomsskatt		805,75 fra 01.05.2025

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:	325,-
Fradragsberettigede kostnader:	14 566,-
Annen formue:	32 663,-
Gjeld:	325 263,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208449036
Restsaldo:	297 305,51
Kapitalkostnader:	1 843,49

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 297 305,51,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Ole Kasper Klanderud Olsen, e-post: torshovkvartal13@styrerommet.no

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

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 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 6062
BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 13

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 13

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Omfordeling av felleskostnader
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 13

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteleder foreslås valgt i møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble OBOS v/Tea Linge foreslått. Protokollvitner foreslås valgt i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Omfordeling av felleskostnader

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

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

Roller og kandidater

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

- Ole Kasper Olsen

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

Historisk oversikt over utbygging og felleskostnader i Torshov Kvartal XIII

Årene 1985 – 2024

Bakgrunn

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

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

For å finansiere renoveringen ønsker styret at en skal gi andelseiere i tredje og første etasje anledning til å kjøpe areal på loft og i kjeller, og at disse arealene benyttes til å utvide egne leiligheter med innvendig trapp[1].

Den første fasen av utbygging av loft- og kjellerarealer, samt de nødvendige takarbeidene utføres i perioden 1988-1991, en tid med høye renter og økonomisk motgang. Fasaderehabilitering bestemmes også gjennomført. Det er store utfordringer med kvalitet og fremdrift i både utbygginger og takarbeider[2]. Ytterligere utbygginger gjennomføres i borettslaget helt fram til i dag.

Overordnede trekk ved borettslagets håndtering av utbygginger

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

Kronologi

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

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

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

[3] Innkalling til ordinær generalforsamling 28.05.1985.
[4] Protokoll fra ordinær generalforsamling 28.05.1985.
[5] Referat fra styremøte 24.06.1986 og 03.07.1986.

	interesserte i å bygge ut til at det kan dempe konsekvensen av den strengt nødvendige takomleggingen for øvrige leietakere.
12.11.1986	Styret behandler sine innstillinger for en ekstraordinær generalforsamling om takreparasjon og utbygging[6]. Husleie for utbygd areal vil måtte belyses på generalforsamlingen, og en diskuterer husleie for loft og kjeller på hhv. 8,3 og 7,0 kr pr kvm, på bakgrunn av et forslag fra Byggekomiteen[7]. Kreditkassen (eiendomsforvalteren), som også deltok på styremøtet, foreslår heller å sette lik pris som for leiligheten for øvrig. Årsaken framgår ikke fra referatet, men det er klart at borettslaget vil få vesentlige finansieringskostnader som følge av takreparasjonen, som skal betjenes over lang tid. Det som legges fram for generalforsamlingen er eiendomsforvalterens forslag: lik husleie pr. kvm utbygd areal som for leilighetens eksisterende areal.
Ekstraordinær generalforsamling, 27.11.1986	Ekstraordinær generalforsamling er innkalt for å vedta takomlegging, samt utbygging til inntekt for takomlegging[8]. Borettslaget vedtar takomlegging til ca. 2 mill. kr., og føringer for salg og husleie av tilleggsarealer, begge med to tredjedels flertall. Loft skal selges for 800 kr pr kvm, og kjeller for 700 kr pr kvm. Husleie vedtas å være samme pris pr. kvm som for gjeldende husleie for leiligheten[9]. Styret får fullmakt til å beregne husleie (dvs. beregning av netto areal, siden prisen pr. kvm. nå er fastsatt), og å fastsette tidspunktet leien skal gjelde fra. Med forutsetning av inntekter fra salg av råloft og kjeller på 500 000 kr., gis styret fullmakt til å låne 1,5 mill. kr. for å renovere taket. Husleien vedtas økt med 20 %. Det ble under generalforsamlingen fremmet minst ett alternativt forslag, uten at dette kom til avstemming. Andelseieren som fremmet forslaget var kritisk til at salget av fellesarealer kun skulle komme enkelte andelseiere til gode (dvs. de i første og tredje etasje, herunder de aller fleste styremedlemmer på dette tidspunkt), og ønsket heller at borettslaget skulle bygge ut fellesarealene på loftet til nye boliger, og selge disse for markedspris. En slik inntekt ville kommet alle andelseiere like mye til gode, og hentet mer penger[10].

[6] Referat fra styremøte 12.11.1986.
[7] Byggekomiteens innstilling til styret, 10.11.1986. Uten nærmere tallgrunnlag anslår vi i dag denne prisen å være rundt 50 - 70 % av leien som betales for opprinnelig areal. Byggekomiteen består av andelseiere som er interessert i å bygge ut.
[8] Vi har ikke funnet innkallingen til denne ekstraordinære generalforsamlingen.
[9] Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling, 27.11.1986.
[10] Brev fra Oseid, 12.12.1986.

Avtaleinngåelse med utbyggerne, februar 1987	Det er besluttet å bygge ut gjennom en felles-entreprise, dvs. at utbygging gjennomføres helhetlig av én entreprenør[11]. En avtale skal inngås mellom en entreprenør og samtlige utbyggerne. Siden borettslaget må forskuttere kostnader til arkitekt/entreprenør og stille bankgaranti for deler av byggekostnaden, inngås det avtaler mellom hver enkelt utbygger og borettslaget for å sikre finansieringen. Avtalene benytter en noe annen terminologi enn vedtaket på ekstraordinær generalforsamling. I stedet for «salg» av lofts- og kjellerareal, omhandler avtalen «leierett til areal» på loft og i kjeller, og salgsprisen på hhv. 800 og 700 kr. pr. kvm. omtales som «innskudd». Et «administrasjonsgebyr» skal innbetales på kr. 10 000 for kjeller og kr 15 000 for loft i tillegg til innskuddet og den løpende husleien. Det er administrasjonsgebyret som skal betales ved kontraktsignering, og som skal dekke utgifter til arkitekt og entreprenør som nevnt over. Avtalens § 2 angir pris for innskudd og husleie. §§ 3 og 4 bestemmer beregning av areal for hhv. innskudd og husleie. Avtalens § 11 bestemmer at beboernes eksisterende husleiekontrakt utvides til å også gjelde utbygd areal. Avtalens § 13 pålegger andelseieren å gjøre ny leier kjent med avtalen ved overdragelse. Alle avtaler signert mellom beboere og borettslaget er med enkelte forskjeller for loft og kjeller, særlig for arealberegning, ellers likelydende. Det inngås i første omgang 21 avtaler om utbygging. Enkelte andelseiere bygger likevel ikke ut, samtidig kommer noen flere til i løpet av 1987 og 1988. Styret ser nok på dette tidspunktet at arealberegning av loftsareal kan diskuteres videre, men siden tidsplanen for utbygging nå var lagt var det ikke tid til å ta nye runder på dette i generalforsamlingen før avtaler med utbyggerne ble inngått[12].
Vinteren og våren 1987	Styret og generalforsamlingen behandler husleie for tilleggsarealet i flere omganger gjennom våren og tidlig sommer i 1987[13, 14, 15, 16]. Både beregning av areal og fastsetting av husleie pr. kvm. diskuteres, til tross for at avtaler er inngått. Styret er på den ene side opptatt av å få inn tilstrekkelig midler til takreparasjoner, samtidig som husleien skal være overkommelig for både utbyggere og andre[17].

[11] Det er ikke funnet konkrete beslutninger på dette, men det fremkommer som en forutsetning for hele takomleggingen og utbyggingen fra 1987.
[12] Innkalling til styremøte 09.03.1987 vedlagt notat «Melding til styret om utbyggingen» fra formann Hundsnes, der det fremgår at styret sendte avtalene til utbyggerne under tidspress og at man kan «komme tilbake til finjustering av arealutregningen».
[13] Referat fra styremøte 19.02.1987.
[14] Referat fra styremøte 25.02.1987.
[15] Referat fra styremøte 09.03.1987.
[16] Referat fra styremøte 07.04.1987.
[17] Referat fra styremøte 19.05.1987.

	Det er stor uenighet i styret om beregningsmåter, særlig om loftsareal skal «volumberegnes», som i de inngåtte avtalene, eller ikke[18].
11.08.1987	Styret vedtar en endring av utbyggingsavtalens § 4 som bestemmer arealberegning for husleien[19, 20]. Vedtaket blir senere funnet ugyldig[21], men i vedtaket ønsker styret at det for kjellere skal beregnes et areal for husleie på ca. 60 % av faktisk areal. For loft gjøres en volumberegning som i avtalene, men med justerte tall slik at kun areal med 2,8 m fri takhøyde inkluderes, og der areal med 5,6 m fri takhøyde telles dobbelt. I avtalene er disse tallene hhv. 1,6 m og 4,5 m. Areal beregnet for husleie blir dermed for både loft og kjeller vesentlig mindre enn areal beregnet for innskudd. Styret beslutter videre på dette møtet at arkitektene, basert på tegninger, skal beregne innskudd og husleie iht. avtalene, og at styret ikke skal ha noe med dette å gjøre.
21.09.1987	Arealberegninger legges fram fra arkitektene[22].
Ekstraordinær generalforsamling 07.10.1987	Styret kaller inn til ekstraordinær generalforsamling for å få et vedtak på pussing og maling av fasaden, slik at dette kan komme i gang snarest. Styret har allerede bedt firmaet som renoverer taket om å også renovere fasaden, men ønsker ikke å signere avtale uten vedtak fra generalforsamlingen[23]. Et forslag fra en av utbyggerne, Bjørgeengen, om ny arealberegningsmodell spilles inn til generalforsamlingen[24]. Forslaget er ikke nevnt i innkallingen[25], men protokollen[26] nevner at det var en diskusjon og at styret ble pålagt å innkalle til ny ekstraordinær generalforsamling for å behandle dette.
12.10.1987	Styret utsetter utsendelse av faktura for innskudd, da det skal innkalles ny ekstraordinær generalforsamling om arealberegning av loftsareal[27].

[18] Referat fra styremøte 24.06.1987.
[19] Referat fra styremøte 11.08.1987, jf. vedlegg til Innkalling til styremøte 11.08.1987.
[20] Selv om utbyggingsavtalene nå er endret, øyensynlig med hensikt at det skal få konsekvens for utbyggere med allerede inngåtte avtaler, sier møtereferatet ingenting om hvordan avtaleendringen skal bekjentgjøres og implementeres.
[21] Referat fra styremøte 29.10.1987. Vedtaket ble funnet ugyldig fordi kun to av styrets medlemmer stemte for. En stemte imot, og to avsto fra å stemme. Styret ble senere gjort oppmerksomme på at vedtak må gjøres med minst tre stemmer for.
[22] Referat fra styremøte 21.09.1987. Arealberegningene er ikke del av referatet og heller ikke funnet i styrets arkiver. Vi kjenner dermed ikke til om arealet som ble beregnet ble "rabattert" iht. vedtak fra styremøtet 11.08.1987. Det foreligger en udatert tabell, fra ca. andre eller tredje kvartal 1987, med oversikt over beregnede arealer fra den tidlige utbyggingen.
[23] Referat fra styremøte 28.09.1987.
[24] Brev fra Bjørgeengen 29.09.1987, *Forslag om flat arealberegning ved salg av råloft*. Forslaget forkaster volumberegningen i avtalene, til fordel for å kun måle grunnflate med fri høyde over 1,2 m.
[25] Innkalling til ekstraordinær generalforsamling 07.10.1987.
[26] Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 07.10.1987.
[27] Referat fra styremøte 12.10.1987.

28.10.1987	Styret behandler innkalling og sakspapirer for ekstraordinær generalforsamling, der Bjørgeengens reviderte forslag og et forslag fra Solberg inngår[28]. Det konstateres at styrets vedtak om arealberegning 11.08.1987 sannsynligvis ikke er gyldig, og at generalforsamlingen uansett har anledning til å vedta nye prinsipper for arealberegning, selv om dette ble tidligere vedtatt på generalforsamlingen 27.11.1986[29].
Ekstraordinær generalforsamling 03.11.1987	Generalforsamlingen er ekstraordinært innkalt for å behandle forskjellige forslag til arealberegning[30]. Forslag fra Bjørgeengen og Solberg, samt styrets eget forslag er del av innkallingen. Bjørgeengens og Solbergs forslag går begge ut på at husleie for utbygd areal skal beregnes med 50 % av vanlig husleie pr. kvm., og kun for grunnflatearealet med 1,2 eller 1,5 m fri høyde. Styrets forslag henviser til areal- og husleieberegningen som utbyggerne har avtalt med borettslaget i sine avtaler. Argumentet som fremlegges for at man kun skal betale 50 % husleie for utbygde arealer er at utbygging vil bli dyrt for den enkelte utbygger, og at det er viktig at utbyggerne har råd til å bli boende etter utbyggingen. Til innkallingen ligger også uttalelse fra arkitektene om at prisen for kjøp av loftsarealer er vesentlig lavere enn markedspris. Uttalelsen støtter styrets volumbaserte arealmodell. Styrets innstilling vedtas med 18 mot 6 stemmer, mot Bjørgeengens forslag som får 6 mot 16 stemmer med 3 blanke. Ingen stemmer for Solbergs forslag[31].
21.03.1988	Styret behandler et forslag[32] om å arealrabattere husleieberegningen for utbygde areal og vedtar følgende: «[Styret er] enig om 30 % rabattering for trapper, bjelker, lav takhøyde i kjeller, etc. Rabatteringen vil skje på grunnlag av de endelige målinger etter ferdig utbygging.»[33, 34]

[28] Innkalling til styremøte 28.10.1987.
[29] Referat fra styremøte 28.10.1987.
[30] Innkalling til ekstraordinær generalforsamling 03.11.1987.
[31] Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 03.11.1987.
[32] Vi har ikke funnet innkallingen til styremøtet, og kjenner ikke hvem som er forslagsstiller eller om forslaget ble beskrevet i detalj.
[33] Referat fra styremøte 21.03.1988.
[34] Styret fikk på ekstraordinær generalforsamling i 1986 fullmakt til å beregne husleie. Metode for beregning av netto areal er nedfelt i avtalen mellom utbygger og borettslaget. Vi forstår derfor generalforsamlingsvedtaket til å bety at styret får fullmakt til å etablere riktig netto areal for hvert utbygd tilleggsareal. Det synes urimelig nå i ettertid å anta at styret av 1988 hadde fullmakt til å bestemme en 30 % reduksjon av netto areal, da det antakelig ikke kan sies å være i tråd med generalforsamlingens intensjon, som i flere omganger hadde vedtatt at husleie pr. kvm. skulle være lik for utbygd areal som for hovedareal. En reduksjon i areal har jo samme effekt som en tilsvarende reduksjon i pris pr. kvm.

17.11.1988	Styret vedtar å iverksette innkreving av husleie for utbygd loftareal fra 01.04.1989 og kjellerareal fra 01.07.1989.[35]
22.03.1989	Obos Eiendomsforvaltning A.S (OEF)[36] sender ut varsel om husleietillegg til andelseiere med utbygd areal på loft, med virkning fra 01.05.1989[37]. Tillegget beregnes iht. følgende formel: 18,04 kr pr kvm, ganget med utbygd areal[38]. Formodentlig benyttes det her en gjennomsnittlig pris pr. kvm. beregnet ut fra borettslagets totale areal, og ikke for den enkelte utbygde leilighet, siden prisen pr. kvm er lik for alle utbyggerne. Stikkprøver tilsier at arealet som er oppgitt til grunnlag for beregningen er ca. 70 % av beregnet[39] leiepliktig areal. Formodentlig reflekterer dette styrets vedtak 21.03.1988. Styrets leder har i forkant av dette sendt et skriv som i relativt sterke ordelag kritiserer OEFs forvaltning av laget. Det fremholdes at andelseierne har blitt uriktig fakturert husleie, noe som medfører store tap for borettslaget[40]. Det er uklart i dag hva det her henvises til, og hvordan dette ble rettet opp fra OEFs side.
Høsten 1990	OEF sender ut krav om husleietillegg til kjellerutbyggerne, med virkning fra 01.07.1990[41]. Tillegget er ifølge brevet beregnet iht. følgende formel: 18,04 kr pr kvm, ganget med utbygd areal, altså tilsvarende som for loft[42]. Stikkprøver viser at arealet som er oppgitt til grunnlag for beregningen varierer fra ca. 25 % til 90 % av beregnet leiepliktig areal. Det er vanskelig å se et mønster i de beregningene vi kontrollerte. Det føres i 1989/1990 en dialog med en utbygger om leietillegg. Denne utbyggingen startet senere enn de øvrige, og håndteres derfor særskilt. I brev til OEF settes en pris pr. kvm. til 15 kr[43], noe som legges til grunn for innkrevingen. På grunn av en misforståelse overrasker prisen utbyggeren[44], og styret opplyser om at leieprisen faktisk er enda høyere: ca. 20 kr. pr. kvm[45]. Det er uklart om ny pris blir innmeldt til OEF, men disse takstene er viktige størrelser senere i saken, og det

[35] Referat fra styremøte 17.11.1988.
[36] Borettslaget har i løpet av 1988 byttet forvalter fra Kreditkassen til OEF, etter at Obos kjøpte opp Kreditkassens Eiendomsbestyrelse. Borettslaget ble med over til OEF.
[37] Brev fra OEF til hver av loftutbyggerne, 22.03.1989.
[38] OEF må ha mottatt lister med beregnet areal for å etablere leietillegg. Vi har ikke kopi av denne korrespondansen.
[39] Jf. udatert tabell (antakelig fra andre eller tredje kvartal i 1987, siden den mangler etteranmeldte utbygginger fra høsten 1987).
[40] Brev fra styret ved formann Hundsnes, 06.03.1989, og fra andelseier Hundsnes, 13.06.1989.
[41] Brev fra OEF til kjellerutbyggere, 06.11.1990. I utgangspunktet skulle husleietillegget kreves inn fra 01.07.1989, men ved en feil skjedde ikke dette, jf. brev fra OEF, 04.07.1990.
[42] Borettslaget har ikke kopi av korrespondansen som ligger til grunn for leietillegg for kjellere.
[43] Brev til OEF, 01.08.1990.
[44] Brev fra utbygger, 24.05.1991.
[45] Brev til utbygger, 11.06.1991.

	er påfallende at de skiller seg fra prisen som ble krevd inn fra de tidligere utbyggerne.
1990 – 1994	De utbygde leilighetene ferdigstilles etter hvert i kjølvannet av OK Prosjekts (totalentreprenørens) kontraktopphevelse og konkurs. De utbygde arealene står uten ferdigattester, da innmelding av ferdigstillelse og innhenting av ferdigattest lå til OK Prosjekts ansvar. Selv om dette i utgangspunktet dermed ble hver enkelt utbyggers ansvar, anså styret det som nødvendig å bidra til å få på plass ferdigattester. Mange av de utbygde leilighetene får i løpet av 1994 og 1995 på plass ferdigattester gjennom styrets dialog med PBE[46,47,48,49].
1995 og fremover	De opprinnelige utbyggingene på fellesentreprise er etter hvert ferdige, og nye utbygginger gjøres. Forskjellige styrer inngår gjennom årene til dels svært forskjellige avtaler med de forskjellige utbyggerne, både hva gjelder arealberegning og leietillegg. Styret godkjenner typisk utbyggingssøknader i styremøter og med tilsvarende vilkår som tidligere utbygginger. Dette betyr at generalforsamlingens vedtak fra 27.11.1986 implisitt ligger til grunn for også de nyere utbyggingene. Det faktiske vedtaket går etterhvert i glemmeboka, noe som kommer til uttrykk i en større diskusjon som kulminerer på generalforsamlingen i 2008. Vi ser at leietillegget ikke alltid økes når husleien økes, både med bakgrunn i korrespondanse[50, 51], og av størrelsen på dagens leietillegg. Det er uklart om dette er styrets intensjon eller ikke, men vi har ikke funnet konkrete referater der det vedtas at leietillegget ikke skal påvirkes ved ordinære husleieøkninger.
1995	Flere utbygginger behandles.[52, 53]
1996/1997	Flere utbygginger behandles[54, 55, 56]. Styret i første halvdel av 1996 oppdaget at det innkreves feil husleie for flere utbygde andeler[57]. Det gjøres nye areal- og husleieberegninger[58] og justering varsles[59]. For et utbygd loft i Ole

[46] Brev til PBE om søknad om felles godkjenning av utbygde arealer, 09.09.1994.
[47] Brev fra PBE om anmodning om ferdigattest for åpne byggesaker, 13.09.1994.
[48] Brev til PBE om anmodning om ferdigattest for åpne byggesaker, 04.10.1994.
[49] Brev til utbyggerne om PBE-inspeksjon av utbygde arealer, 03.11.1994.
[50] Rundskriv fra OEF om økning av husleien fra 01.01.1993 der tilleggsleie er eksplisitt unntatt, 24.11.1992.
[51] Oversikt over leie fra OEF, med påtegning fra forretningsfører om at kun husleie, ikke leietillegg økes, 08.03.2000.
[52] Referat fra styremøte 07.11.1995 (kjeller Johan Svendsens gate 7).
[53] Referat fra styremøte 14.12.1995 (kjeller Johan Svendsens gate 11).
[54] Referat fra styremøte 06.03.1996 (ytterligere utbygging av kjeller, Ole Bulls gate 49).
[55] Referat fra styremøte 10.04.1996 (loft i Ole Bulls gate 49, loft i Ole Bulls gate 45).
[56] Brev til utbygger, 05.02.1999 (loft, Johan Svendsens gate 15).
[57] Referat fra styremøte 06.06.1996.
[58] Styrets arkiver mangler kopi av disse beregningene, og det er ikke klart om det ble gjennomført oppmåling.
[59] Referat fra styremøte 23.09.1996. Det er ikke blitt funnet kopier av disse varslene.

Bulls gate 47 innkreves det ingen leie for tilleggsareal. Andelseierne godtar ikke at husleien justeres iht. andre utbygde arealer[60, 61], og innhenter uttalelse fra advokat[62].

Det hevdes i uttalelsen fra advokaten at kjøpesummen ville vært lavere dersom korrekt (høyere) totalleie var oppgitt i salgsoppgaven, og at det vil «kunne gi grunnlag for erstatningskrav mot laget tilsvarende den kapitaliserte verdien av husleiedifferansen.» Det vises videre til at opplysningene i salgsoppgaven er innhentet fra styret (via forretningsfører). Styret tilbyr eierne å øke husleien gradvis med 200 kr pr mnd, fram til korrekt leie innkreves.[63] Andelseierne og borettslaget signerer i 1997 en avtale[64] der husleien økes 150 kr pr *år* for etter hvert å nå det som da kalkuleres til å være «korrekt» husleie, angitt til å være 13,75 kr pr kvm pr mnd. Her fremkommer for første gang, så langt vi har sett, en leiepris på 13,75 kr pr kvm. Denne prisen blir senere lagt til grunn for nye kontrakter helt fram til ca 2010.

I et brev til Nordkanten Eiendomssenter senere i 1997 opplyser borettslaget om de gjeldende regler for loftsutbygging. Også her framkommer prisen på 13,75 kr pr kvm, og er så langt vi kan forstå en utregning av gjennomsnittlig husleiepris i 1987[65].

Styret synes altså på et tidspunkt i 1997 å ha forutsatt at 1987-prisene, både for innskudd og leie, ligger fast og at de ikke nødvendigvis skal justeres sammen med husleien for hovedarealet. Dette blir ikke riktig, da husleien allerede ved første innkreving i 1989 var justert til 18,04 kr pr kvm, og gitt at tilleggsleien senere (vanligvis, men ikke alltid) har økt sammen med husleien[66]. Likevel ble det i 1997 altså etablert en form for praksis for nye utbygginger, der leieprisen på 13,75 kr pr kvm benyttes i kontrakter med utbyggere i årene etter. Dette innebærer at senere utbygginger, justert for endring i husleie, får billigere og billigere tilleggsleie.

PBE ønsker at det etableres føringer for hvordan loftsutbygging skal gjøres i Torshovbyen. Det etableres et regelverk i samråd med Byantikvaren, med særlig vekt på utadrettede fasadeendringer. Eksempelvis tillates det terrasser kun mot bakgårder, noe nyere utbygginger i Kvartal XIII har måtte forholde seg til[67].

[60] Brev til utbygger, 26.01.1997.
[61] Brev fra utbygger, 09.04.1997.
[62] Brev fra utbygger, 27.05.1997.
[63] Brev til utbygger, 11.06.1997, jf. referat fra styremøte 04.06.1997.
[64] Avtale vedr. husleie for loftareal, signert 02.07.1997.
[65] Brev til Nordkanten Eiendomssenter, 22.10.1997.
[66] Generalforsamlingens vedtak var at leie for utbygd areal skulle være samme pr kvm som for hovedareal. Det fremstår som selvsagt at 1987-prisen på 13,75 kr pr kvm derfor skulle vært justert sammen med husleien hver gang husleien økte.
[67] Rapport om Torshovkvartalene, formalisert i forskrift om juridisk bindende retningslinjer for endringsarbeider på tak, Torshovkvartalene, Oslo, i kraft fra 17.10.2001.

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

[68] Referat fra styremøte 23.03.1998 (kjeller Johan Selmers gate 1).
[69] Referat fra styremøte 02.03.1998 (loft Johan Svendsens gate 15).
[70] Referat fra styremøte 21.11.2000 (kjeller Ole Bulls gate 45)
[71] Brev fra OEF, 16.12.1999.
[72] Referat fra styremøte 29.02.2000, jf. innkalling til styremøte 29.02.2000.
[73] Referat fra styremøte 02.04.2001 (kjeller Johan Svendsens gate 5, kjeller Johan Svendsens gate 1).
[74] Referat fra styremøter 22.05.2001, 30.08.2001 (kjeller Johan Svendsens gate 5).
[75] Brev til utbygger i kjeller i Ole Bulls gate 45 om godkjenning, 05.04.2001. Leie settes til 13,75 kr pr kvm, men det opplyses om at leien kan bli regulert i nær fremtid.
[76] Referat fra styremøte 03.09.2002 (kjeller Johan Svendsens gate 3). Styret vedtar at leien skal være 13,75 kr pr kvm.
[77] Brev til utbyggers arkitekt, 03.04.2003 (kjeller, Johan Svendsens gate 9)
[78] Referat fra styremøte 16.12.2003 (loft Ole Bulls gate 47, utbygging av hems over tidligere utbygd areal, loft Ole Bulls gate 45, tidligere godkjent 15.06.1996).
[79] Se for eksempel referat fra styremøte 04.02.2003. Det er også flere, uten at disse her er anmerket.
[80] Brev fra styret, 31.03.2004 (innlemmelse av bod i allerede utbygd areal, kjeller Johan Svendsens gate 3). Utbygger får 60 kr ekstra i husleie (formodentlig basert på en utregning av 4 kvm x 15 kr pr kvm), mens andelseier som har frasagt seg en bod får 60 kr i reduksjon (men boder er ikke en del av husleiepliktig areal, det er kun fellesareal man får anledning til å disponere; andelseieren skulle dermed ikke hatt 60 kr reduksjon). Styret ber om at andelseierne selv melder dette inn til Obos.
[81] Referat fra styremøte 14.12.2004 (hems over allerede utbygget areal, loft Ole Bulls gate 47).

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

[82] Referat fra styremøte 30.06.2005, jf. bekreftelse på godkjenning fra styret, 06.12.2005 (loft Johan Svendsens gate 5).
[83] En utbyggers sentralstøvsuger er gjenstand for mye debatt, jf. referater fra styremøter 13.05.2005, 25.10.2005, 10.01.2006.
[84] Bekreftelse datert 06.09.2006 (kjeller Johan Selmers gate 1, utvidelse av allerede utbygd areal).
[85] Utbyggingsavtale inngått 21.08.2006, loft Johan Svendsens gate 5; 15 kr pr kvm.
[86] Utbyggingsavtale inngått 23.08.2006 for kun hems på loft i Ole Bulls gate 47; 13,75 kr pr kvm.
[87] Brev fra OEF, 08.06.2006. Areal, og om leiligheten er utbygd eller ikke, står ikke oppført i grunnboken, kun dagens andelshaver(e) og heftelser (lån med pant i andelen).
[88] Brev vedr. godkjenning av utbygging av kjeller i Johan Selmers gate 1, 31.10.2007.
[89] Brev fra Brodal til styret, 05.11.2007.
[90] I det konkrete tilfellet er ikke utbyggingsavtale inngått, men styret har, i tråd med flere års praksis, godkjent kjellerutbygging med anmerkning om at endelig utbyggingsavtale inngås når plantegninger for utvidelsen foreligger. Dette kan ha medført en uheldig situasjon, der borettslaget forplikter å inngå slik avtale med denne andelseieren, men der utbygger ikke enda har plikter overfor borettslaget gjennom utbyggingsavtalen. Utbygger selger leiligheten før utbygging skjer, men etter å ha fått godkjenning; det er uklart om og hvordan denne godkjenningen har spilt inn på leilighetens salgspris. Brodal, som trakk seg, fremholdt at økt salgspris var hensikten med søknaden som styret godkjente. Brodal bodde i samme oppgang, og var sterkt kritisk til reduksjon i eget bodareal dersom utbygging fant sted.
[91] Referat fra styremøte 04.09.2007. Styret finner nok ikke dette vedtaket, i alle fall nevnes det ikke i påfølgende referater. Gjennomgangen dokumentert i dette dokumentet har ikke avdekket et slikt vedtak.
[92] Utbyggingsavtale inngått 22.04.2008, loft i Ole Bulls gate 45; 13,75 kr pr kvm.
[93] Utbyggingsavtale inngått 22.05.2008, kjeller i Johan Selmers gate 1; 15 kr pr kvm.
[94] Innkalling til generalforsamling 2008.

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

[95] Protokoll fra generalforsamling 2008.
[96] Bekreftelse på godkjenning fra styret, 28.09.2009 (kjeller Johan Svendsens gate 15).
[97] Referat fra styremøte 03.03.2009. Det er ikke avdekket arkiverte referater som tilsier at styret gikk videre med denne saken.
[98] Brev fra OEF til andelseier med faktura for etterbetaling av leietillegg, 03.04.2009.
[99] Referat fra styremøte 11.05.2010. Dette er et sparsomt referat som ikke sier hvilken leilighet dette gjelder.
[100] Referat fra styremøte 09.08.2011 (kjeller Johan Selmers gate 1, kjeller Johan Svendsens gate 15). Begge kreves 15 kr pr kvm for tilleggsarealet.
[101] Referat fra styremøte 06.09.2011 (kjeller Johan Svendsens gate 9).
[102] Referat fra styremøte 07.04.2014 (kjeller Johan Svendsens gate 1, ønsker å utvide allerede utbygd areal – beslutning avventes grunnet tvil om tilstrekkelig bodplass).
[103] Referat fra styremøte 11.08.2014 (kjeller Johan Svendsens gate 15, søknad om utvidelse av allerede utbygd areal).
[104] Referat fra styremøter 05.05.2014, 16.06.2014, 11.08.2014.
[105] Referat fra styremøte 08.09.2014.
[106] Vi har ikke sett hva disse konkret inneholdt i 2014, men forutsetter at de ligner de retningslinjer som ble vedtatt av generalforsamlingen i 2017 og som nå er distribuert som et tillegg i til våre vedtekter.
[107] Referat fra styremøte 01.06.2015 (loft Johan Svendsens gate 13, godkjennes; besluttes å skrive kontrakt).
[108] Utbyggingsavtale inngått 28.09.2015, loft i Johan Svendsens gate 13; lik husleiepris for hovedareal som utbygd areal.

	En ekstraordinær generalforsamling innkalles i 2015, der styret foreslår vedtektsendringer som påvirker utbygging[109]. Det introduseres en bestemmelse om at utbygging bare skal skje etter samtykke fra styret og iht. de retningslinjer som styret gir. Videre klargjøres andelseiers vedlikeholdsansvar for utbygd areal, herunder for balkong. Vedtektsendringene vedtas enstemmig[110]. Det innføres en midlertidig utbyggingsstopp i påvente av at styret etablerer retningslinjer for utbygging, i kjølvannet av vedtektsendringene[111].
2016	Flere utbygginger behandles[112, 113, 114, 115].
2017	Flere utbygginger behandles[116, 117, 118]. En ekstraordinær generalforsamling er innkalt i desember 2017[119] for å behandle ny salgspris for areal på kjeller og loft, samt vedta retningslinjer for utbygging som styret har utarbeidet. Pris for kjøp av areal pr kvm har for de aller fleste utbyggingsavtaler ligget på samme pris som i 1987, og går med dette kraftig opp da prisen nå settes iht. en tidsriktig takst[120]. Drivkraften bak vedtektsendringen er fra styrets ståsted «å ha flere økonomiske ben å stå på»[121]. De framlagte retningslinjene vedtas enstemmig. Retningslinjene er for husleieberegning relativt like de opprinnelige avtalene fra 1987 og i tråd med tidligere generalforsamlingsvedtak når det gjelder kvadratmeterpris, men modellen for arealberegning medfører at det for loft skal betales leie for et vesentlig større areal. Retningslinjenes punkt 13 sier at det for areal på kjeller og loft skal betales samme pris i leie pr kvm som opprinnelig leilighet. Areal måles med fri høyde over 1,2 m, og areal med over 4,0 m fri høyde telles dobbelt. Denne arealberegningen gjelder for både kjøp av areal og beregning av leietillegg.

[109] Innkalling til ekstraordinær generalforsamling 16.06.2015.
[110] Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 16.06.2015.
[111] Referat fra styremøte 31.08.2015. Se også referat fra styremøte 17.10.2017 med utkast til svar i en klagesak.
[112] Referat fra styremøte 05.04.2016 (loft Johan Svendsens gate 3 godkjennes).
[113] Referat fra styremøte 06.09.2016 (kjeller Johan Svendsens gate 3)
[114] Referat fra styremøte 17.10.2016 (kjeller Johan Svendsens gate 9, tidligere godkjent, men ikke utbygget av tidligere eier).
[115] Referat fra styremøte 13.12.2016 (loft og kjeller i Johan Svendsens gate 3).
[116] Referat fra styremøte 07.02.2017. Utbygger i loft Johan Svendsens gate 13, tok areal i bruk i 2016, men betaler ikke leie. Styret beregner areal basert på arkitektens tegninger. Ingen særskilt husleiepris settes (så langt det framgår fra arkivene), men arealet rapporteres til forretningsfører slik at innkreving kan starte.
[117] Referat fra styremøte 02.05.2017 (kjeller Johan Svendsens gate 9).
[118] Referat fra styremøte 05.12.2017 (kjeller Johan Svendsens gate 7).
[119] Innkalling til ekstraordinær generalforsamling 05.12.2017.
[120] Nye priser er basert på takstrapport datert 24.10.2017 etter vedtak på styremøte 06.11.2017.
[121] Referat fra styremøte 03.04.2018 (fra styrets behandling av «Styrets arbeid» før årsmøtet).

	Retningslinjene publiseres i samme dokument som borettslagets vedtekter, men det foreligger ikke generalforsamlingsvedtak som tar retningslinjene inn som vedtektsbestemmelser. Retningslinjene er ikke å regne som vedtekter, siden de ikke er vedtatt som det.
2018	Styret har i en tid gjennom 2018 forsøkt å finne ut om alle andelseierne betaler for utbygde arealer[122], og har identifisert to tilfeller der det ikke betales leie. Styret har videre forsøkt å finne ut av hva de forskjellige andelseierene faktisk betaler for de utbygde arealene. Det at det foreligger et dårlig og ikke komplett grunnlagsmateriale gjør undersøkelsene vanskelig. Styret velger å gå i dialog med de to andelseiere som ikke betaler tilleggsleie for utbygget areal, og avslutter med det sine undersøkelser[123].
2019	Flere utbygginger behandles[124].
2020-2023	Det er åpenbart for nye styrer at flere leiligheter som legges ut for salg har for lav husleie i forhold til areal, ut fra styrets forventning til husleiens størrelse. Flere av disse justeres i dialog med OEF[125] i forbindelse med salgene. Selvrapportering av areal i forbindelse med innføring av eiendomsskatt i Oslo kommune medfører videre et tallgrunnlag som er klart divergerende fra de tall som OEF, og derfor styret, har vedrørende størrelsen på borettslagets leiligheter.
2023/2024	Styret arbeider gjennom høsten 2023 og vinteren 2024 med problemstillingen om fordeling av felleskostnader, med juridisk bistand fra Advokatene i OBOS (AIO)[126, 127]. Det er en klar skjevfordeling av felleskostnadene sett hen til tidligere vedtak i generalforsamlingene, og da klart i favør av andeler med utbygd areal, særlig de seneste av utbyggingene som startet med en leiepris på 13,75 kr pr kvm. Det er også på det rene at verken styret eller OEF har oversikt over utbygginger, arealer og leie. Styret anser dette som en urettferdig fordeling av felleskostnader, og beslutter å etablere et nødvendig tallgrunnlag for å justere. For å få det nødvendige tallgrunnlaget for å etablere en ny fordeling av felleskostnader, så setter styret i verk en oppmåling av alle andelene i borettslaget[128].
23.04.2024	Styret fremlegger for generalforsamlingen to alternativer som begge sørger for at utbyggere betaler lik husleie for hovedareal som for

[122] Referat fra styremøte 04.09.2018.
[123] Referat fra styremøte 03.04.2018.
[124] Referat fra styremøte 07.10.2019 (inngåelse av utbyggingskontrakt for et areal som for lengst er bygget ut og tatt i bruk).
[125] Det er uklart for dagens styre hva OEF legger til grunn for beregning av tilleggsareal der styret melder inn for lav husleie.
[126] Protokoller fra styremøter 07.08.2023, 09.10.2023, 06.11.2023, og 11.12.2023.
[127] Vurdering og anbefaling fra AIO, 15.01.2024.
[128] Arealrapport fra Taksering Norge, 28.11.2023.

	tilleggsareal. Det ene alternativet tar utgangspunkt i de avtaler hver utbygger har med borettslaget, mens det andre søker å forenkle forvaltning av utbygde leiligheter gjennom å innlemme utbygd areal i leilighetens hovedareal, det vil si endre lagets fordelingsnøkkel[129]. Det tilkommer et tredje alternativ som benkeforslag, der styret bes komme tilbake til en ekstraordinær generalforsamling med en fordeling av felleskostnader som er utviklet i nærmere dialog med beboerne. Generalforsamlingen vedtar Alternativ 2, styrets innstilling, med 28 stemmer (det var 55 stemmeberettigede)[130]. Siden generalforsamlingen var preget av usikkerhet og uenighet, beslutter styret i etterkant å kvalitetssikre både datagrunnlaget og sine videre anbefalinger. Gjennom mai og juni 2024 gjennomgås styrets arkiver for å etablere en god oversikt over sakskomplekset, noe som har resultert i dette dokumentet.
10.06.2024	Styret anser at vedtaket fra generalforsamlingen er et fullt ut gyldig vedtak, men det ble vedtatt med knapp margin[131]. I etterkant av gjennomgangen av sakskomplekset, vedtar styret å belyse saken videre, herunder gjøre en vurdering av om det finnes alternative modeller for fordeling av felleskostnader til den som nå er vedtatt i årets generalforsamling. Styret ønsker å vurdere om det kan gis noe rabatt på kvadratmeterprisen for loft og kjeller[132]. Nye oppmålinger gjøres for å sammenligne utbygd areal mot hovedareal, for å med sikkerhet slå fast om det er det foreligger endringer som hjemler omfordeling av felleskostnader etter borettslagslovens § 5-19[133].

Konklusjoner

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

[129] Innkalling til årsmøte 23.04.2024.
[130] Protokoll fra årsmøte 23.04.2024.
[131] Styret var på tidspunktet generalforsamlingen ble gjennomført av den oppfatning at endring av oppmåling av utbygde arealer trengte en vedtektsendring. Gjennomgangen av sakskomplekset som er gjort siden, tilsier at dette ikke stemmer, da det ikke står noe om arealberegningsmodeller i våre vedtekter. Retningslinjene som er vedlagt vedtektene inneholder en slik modell.
[132] Protokoll fra styremøte 10.06.2024.
[133] Brl § 5-19 første ledd gir bestemmelser om omfordeling av felleskostnader ved *vesentlige endringer i verdiforholdene mellom boligene.* Lovproposisjonen, Ot. prp. 30 (2002-2003), sier: "Kva som er vesentleg, må avgjerast ut frå omstenda i det einskilde tilfellet, men der endringane i grunnlaget skulle tilseie ei justering av felleskostnadene for den einskilde med meir enn 15 – 20 prosent, talar det for revisjon." Det bemerkes samtidig at enhver andelseier kan fremme krav om at fordelingen endres dersom en mener lovens krav om vesentlig endring er innfridd.

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

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

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

Styret

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

Tillegg: Borettslagets utbyggingssaker hos PBE

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

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

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

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

TAKSERING NORGE

Arealrapport
Borettslaget Torshov Kvartal 13

Adresser:

Johan Selmers gate 1
Johan Svendsens gate 1
Johan Svendsens gate 3
Johan Svendsens gate 5
Johan Svendsens gate 7
Johan Svendsens gate 9
Johan Svendsens gate 11
Johan Svendsens gate 13
Johan Svendsens gate 15
Ole Bulls gate 45
Ole Bulls gate 47 A
Ole Bulls gate 47 B
Ole Bulls gate 47 C
Ole Bulls gate 49

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

Befaringsdato: 13.11.2023 - 22.11.2023, 19.06.2024 - 03.07.2024
Rapportdato: 10.07.2024
Takstmenn: Jørgen Bertheussen, Anders Bråthen, Espen Aakernes, Gøran Drange Knutsen, Matias Holter Løberg

Forutsetninger:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Arealet oppgis i hele kvadratmeter (m^2). Oppmåling av bruksareal (BRA) utføres etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A, med følgende unntak:

** Areal av eksterne boder o.l. utenfor leiligheten (BRA-e) oppmåles ikke. Det oppmåles kun BRA-i.*
*** Ved arealer hvor det er skråtak måles kun BRA, gulvareal (GUA) oppmåles ikke.*
**** Det foretas ikke beskrivelse av felles bofunksjoner, parkeringsplasser m.m.*
***** Areal av pipeløp i boligen trekkes fra, og inngår ikke i det oppgitte arealet.*

Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2) for hver bolig/bruksenhet. Rapporten angir ikke romfordeling. Oppgitte arealer kan ikke benyttes ved markedsføring / omsetning av bolig.

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

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

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

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

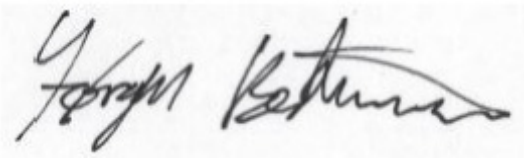
Leilighets-/ Objektnr.	*Andelsnr.*	*Adresse*	*Kjeller*	*1. etasje*	*2. etasje*	*3. etasje*	*Loft*	*Hems*	*Totalt areal*
63	96	Johan Selmers gate 1	46	92					**138**
64	97	Johan Selmers gate 1	64	67					**131**
65	98	Johan Selmers gate 1			58				**58**
66	99	Johan Selmers gate 1			67				**67**
67	100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

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

TAKSERING NORGE

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

Jørgen Bertheussen



_____
Uavhengig Takstmann

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

2024-08-28

Oversikt over fordeling av felleskostnader

Bakgrunn

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

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

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

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

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

Leseveiledning

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

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

snitt er dette tallet ca 60%, dvs. at utbygde arealer i snitt er rabattert med 40% uten at dette noen gang er vedtatt i generalforsamling.
- **Felleskostnader i dag.** I denne kolonnen fremkommer det hvor mye som faktureres i felleskostnader pr. andel. Her inngår *ikke* tillegget for kjeller eller loft.
- **Felleskostnader og tillegg for kjeller/loft i dag.** I denne kolonnen fremkommer det hvor mye boligen i dag faktureres totalt for felleskostnader og tillegg for utbygd areal. På fakturaen fra Obos vises disse som to linjer, en for "Felleskostnader" og en for “Tillegg Kjeller/Loft”.
- **Rabattert modell - felleskostnader.** Denne kolonnen viser ny felleskostnad for boligene ved implementering av den modellen som styret vil innstille på til ekstraordinær generalforsamling, der loft og kjeller er rabattert med 25%.
- **Fullprismodell - GF24 - felleskostnader.** Denne kolonnen viser ny felleskostnad for boligene ved implementering av den modellen som ble vedtatt på ordinær generalforsamling i april 2024.

Hva man kan lese ut av oversikten

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

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

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

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

Totalt innkrevde midler framgår av vedlegget, og er:
- Dagens modell: 379 410 kr, hvorav 224 829 kr fra utbygde boliger (59%)
- Rabattert modell: 396 443 kr, hvorav 241 862 kr fra utbygde boliger (61%)
- Fullprismodellen: 421 513 kr, hvorav 266 933 kr fra utbygde boliger (63%)

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

Styret

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

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

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

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

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 26.09.24
Selskapsnummer: 6062 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 13

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 13

Organisasjonsnummer: 864404332
Møtet ble avholdt 26. september kl. 19:00, Torshov kirke, Åsengata 25, Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 65
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 15

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Ole Kasper Klanderud Olsen ble foreslått 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 innleverte registreringsblankettene 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 valgt. Som protokollvitner ble Geir Hørnes og Morten Reksten 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. Omfordeling av felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtatt. Skriftlig votering på forslaget:
60 stemmer stemte for forslaget.
4 stemmer stemte imot forslaget.
1 blank stemme.

6. Valg av tillitsvalgte

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

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Ole Kasper Olsen

Følgende stilte til valg:
Ole Kasper Olsen

Møtet ble hevet kl. 20.50. Protokollen signeres av:
Møteleder: Ole Kasper Klanderud Olsen /s/
Protokollfører: Tea Linge/s/
Protokollvitne 1: Geir Hørnes /s/
Protokollvitne 2: Morten Reksten /s/

Styret har nå følgende medlemmer:

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

Transaksjon 09222115557528051735 Signert

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557528051735

Dokument

6062 Brl Torshov Kvartal 13 26.09.2024
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2024-09-27 09:11:42 CEST (+0200) av Tea Linge (TL)
Ferdigstilt den 2024-09-27 12:10:16 CEST (+0200)

Underskriverne

Tea Linge (TL) OBOS Eiendomsforvaltning AS *tea.linge@obos.no* +4792254404 *Signert 2024-09-27 09:11:42 CEST (+0200)*	Ole Kasper Olsen (OKO) olekasper@gmail.com +4792447024 *Signert 2024-09-27 12:10:16 CEST (+0200)*
Geir Hørnes (GH) geir@millimeter.no +4792809080 *Signert 2024-09-27 09:16:25 CEST (+0200)*	Morten Reksten (MR) mortenr@oslomet.no +4791849262 *Signert 2024-09-27 09:39:35 CEST (+0200)*

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

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

Pris loft pr m2: 20.000

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
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.

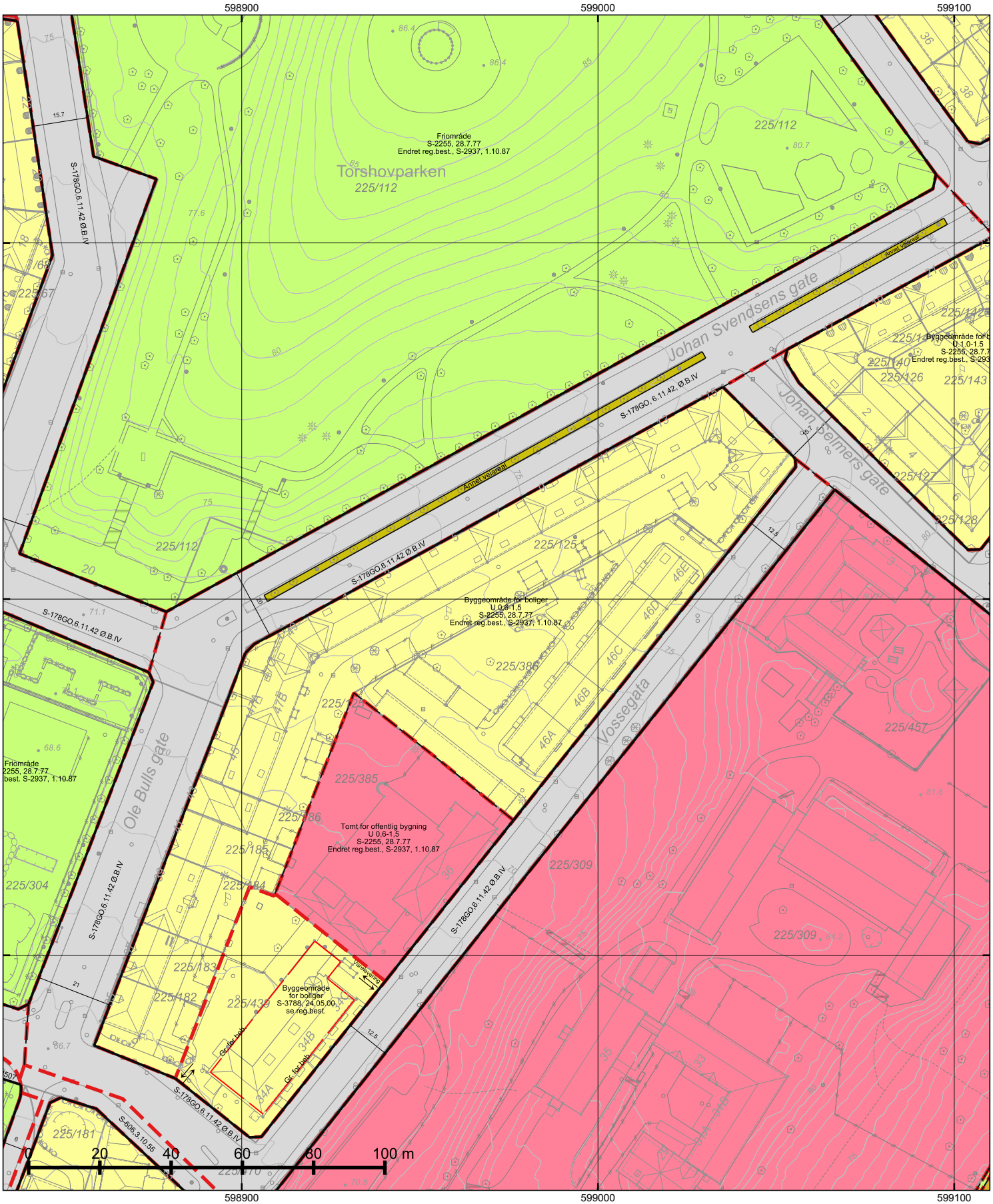
16. Leieboerne må til enhver tid rette seg etter de påbud som borettslaget gir til opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommen. Eieren av leiligheten har ansvar for alle som til enhver tid benytter den.

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

FRA KOMMUNEN



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

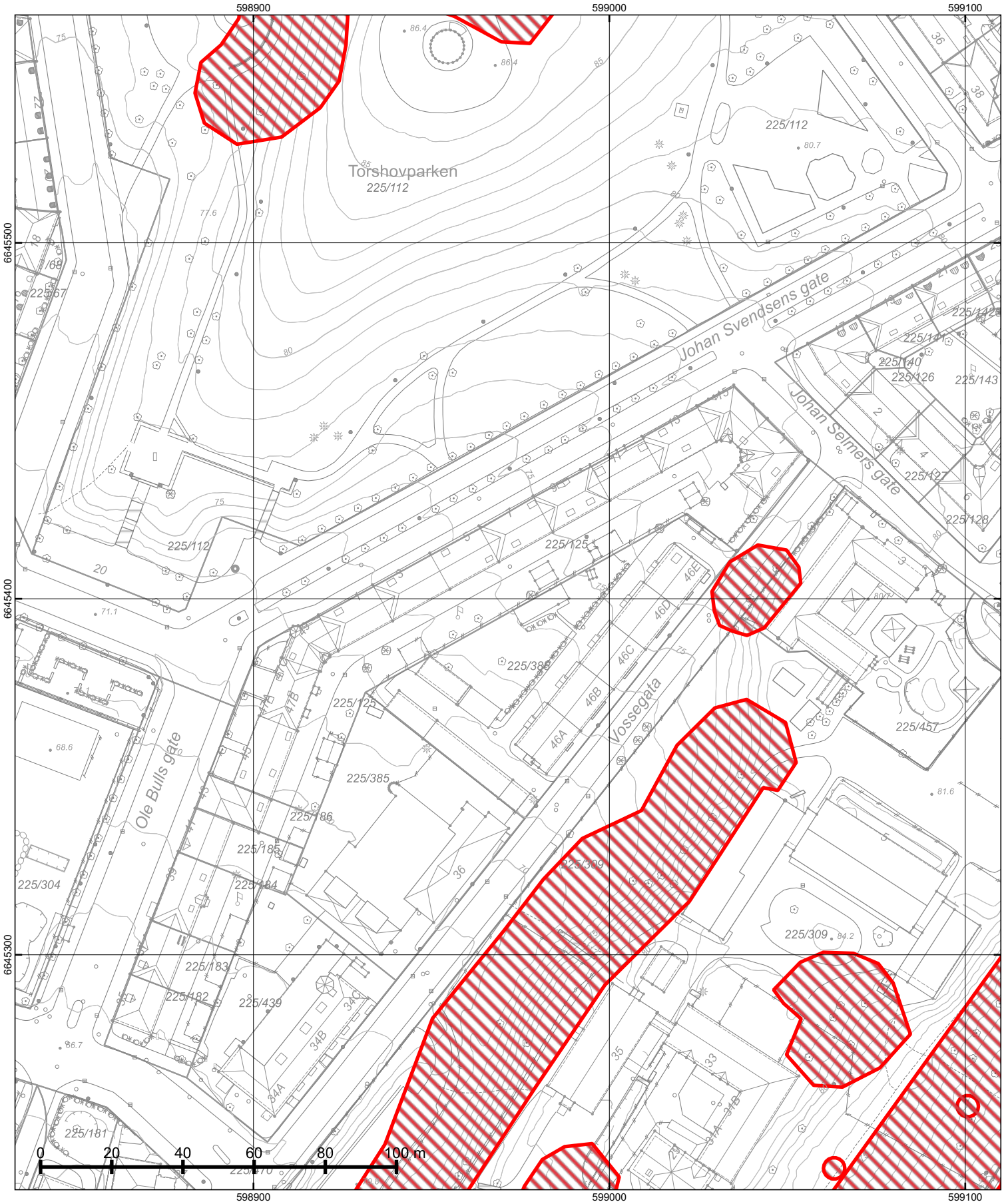
PlottID/Best.nr: 141572/ 86510276
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Adresse: JOHAN SVENDSENS GATE 13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/125

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.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

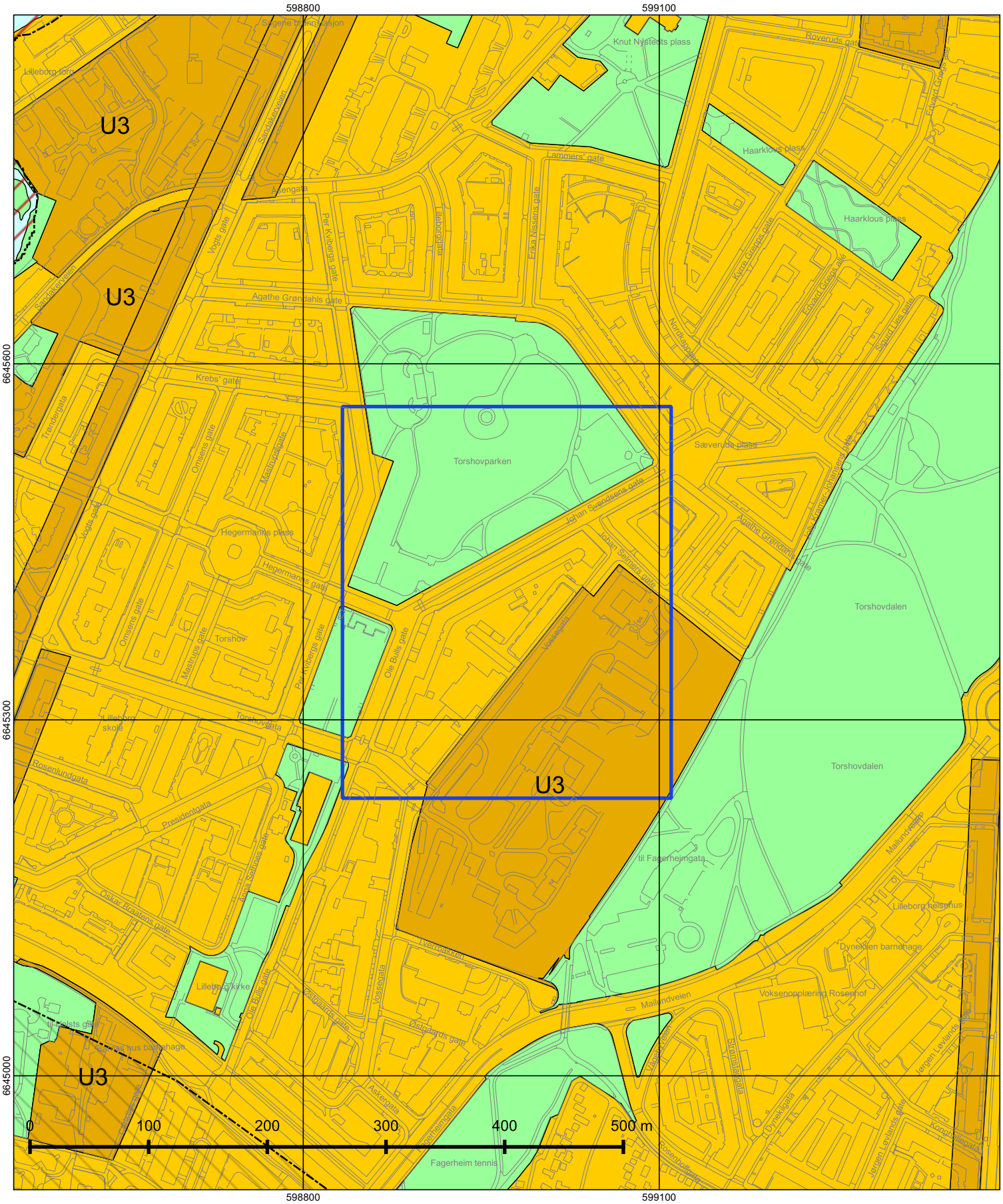
Dato: 23.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 141572/ 86510276
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Adresse: JOHAN SVENDSENS GATE 13
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: 23.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141572/86510276
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555

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



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.

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.

FERDIGATTEST OG TEGNINGER

Joh. Svendsens gt.
13-15

J.nr. 44/1922

vaningshus

BYGNINGSCHEFEN 44/1922 KRISTIANIA

Anmeldelse
7 Tegningen

388
1922

1

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. Aarsheim. Ref. XIII. Vassegaten 50 og Presidentgaten 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. Bakken

44/1922

OPMAALINGS OG REGULERINGSCHEFEN KRISTIANIA 98/1922

De anførte matrikelnumre bør blir benyttet ved matrikulering. Maalebrev er endnu ikke utstedt
Høidefortrædet er paaskrevet uv blad
Kristiania 24/1 22
— Galman Tofte

KRISTIANIA 2944/1922 VAND- OG KLOAKVÆSEN

KRISTIANIA R VAND- OG KLOAKVÆSEN

/ae

2

J.nr.48/1922. Ad.Torshaug XIII. matr.nr.50 Vossegt.og 13-15 Presidentgt.

Tilbakesendes med bilag herr bygningssjefen i Kristiania.

Kjældergulvenes høider approberes i overensstemmelse med tegningerne.

Med hensyn til ledningernes anordning og dimensioner forbeholder man sig at opstille de nærmere bestemmelser, naar detaljert anmeldelse indsendes gjennem autorisert rørlægger. Man vil dog ikke undlate allerede nu at gjøre opmerksom paa, at hvor draneringen lægges under fortaug maa veivæsenets tilladelse først indhentes.

Der maa avgis de fornødne tinglæste erklæringer angaaende fælles-ledningerne. Likesom den vanlige dispensation fra sundhetsforskrifternes § 6 og den derav følgende tinglæste erklæring indsendes.

Forøvrigt henvises til de gjældende bestemmelser.-

Kristiania vand- og kloakvæsen den 10.februar 1922.

44/22

Overrendes Kria. sundhetskom. til tiltredelse.

44/1922

10/2 22.

J. Pettersen

Jnr. 35/1922.

Sundhetskommissionen har fattet følgende

beslutning:

Dispensation fra bygningslovens § 40[2] anbefales indvilget for gaardsrummenes størrelse i nr. 50 Vossegaten og nr. 15 Presidentgaten paa betingelse av at eiendommene fremtidig ikke adskilles og at der mellem gaardsplassene kun opsættes lave stakitgjærder av ikke over 1,5 m. høide. Takfald mot nabo bør undgaaes. Samtlige w.c.rum maa gis vandtætte gulve, tilstrækkelig lys og effektiv ventilation direkte til pipe. Med hensyn til kloakplanen henholder man sig til vand- og kloakvæsenets paategning. Trapperummene maa let kunne utluftes gjen-

: [illegible] øverste vindu. Gaardsplassen maa [illegible] i den utstrekning den ikke utlegges som have.

Kristiania sundhetskommission 24. februar 1922.

indkl. 28/2 22

3



A. Diesen
kr.

Th Svane

44/22

V. D. til indstilling.

1/3 22.

44/22.

J. Butenschøn

Tilbakesendes Kr. Byggeinnspektørens Kvartalets Situationsplan (Bl 1) er ikke i det foreliggende Grundeliniet korrekt. Efter 5te Etages Plan (Bl 3) er denne Begrænsning angit i Blyant, men – specielt for 13 Vedkommende – ikke overensstemmende med den Plan, der er overgivet Opmaalingsvæsenet i Stad. av Mats.-afdeling. — Efter vedkommende Plan skal 13 Vedkommende først forsøkes tilkjøpt, hvor Tomten skal være taxert ubelagt. — Indtil videre Redegjørelse for dette Forhold maa fremkomme, førend Saken kan endelig behandles, idet der tilkommer Overtagelse fra § 40 for 13 Vedkommende, hvor Tomten skal Vejret belegges, — men der formentlig ikke forlanges anden Fremstilling med Hensyn til Skel A-B i Bl 5 av Hensyn for 50 Vejret, saafremt denne Gaard bliver liggende til ubelagt Grund. Tilfald tilk. også Vedk. fra § 7.

4

Der tilbrænges Undtagelse i Henh. t. § 102 fra:
A. § 31 for Fællesgaaler i 1½ Sten.
B. — forat Fællesgalerne ikke føres over Nabogrænsen
C — for Aabninger i Gærdsgaardene i mindre Afstand end 4,00 m.
D. § 31 for Tilbygning mod Nabo
E. § 47,6a forat Arealet overskrider 180 m² for de 2 Matr. Nr.
F. § 47,6b forat Trappehusene skal i direkte Forbindelse med Kjælderen.

Der tilbrænges Bygningskommissionens Undtagelse fra
G. § 40 for manglende Gårdsrum for 50 Vognogt. og 15 Pressedatgt.
H. eventl § 40 for 13 Pressedatgt, hvis Forholdet mod Vognogt (stående opstillede 50 Vognogt.) skal bevares.

Der tilbrænges eventl. Reguleringskommissionens Dispensation
I. § 7 for 13 Pressedatgaaden saafremt denne kun føres fra det Vognogtum og ikke bebygges mod indbudte Skala.

Videre bemærkes:
1. Indkørsel mod Vognogt må anordnes.
2. Kloset W.C. rum må forsynes med stöbte Etagedæksbjælker.
3. Indv. Vinduer i Trappehuse må gjøres av faste Jernrammer og Ruder.
4. Der må ikke anlægges Ventilationsskakter eller Piber i Stens bjælkelagsende Vægge.
5. Der må Redegjøres for Fundamentsforsyning
6. — Jernkonstruktioner
7. Kjældergulvet må særskilt beregnes for Kloakvæsenet.

Overendes Hr. Byggningsch. Dahm
for at meddeles eventuelt Kjøkkenvindu
eftersat Kartforretningshus
er bragt i Orden.

Kra 15/10 23 G Bugge.

Anmeldelsen godkjendes som
indstillet.

Kria. 15/10 23.

meddelt 16/10 23

J. T. Sparre

Overendes Kr.a sundhets-
kommission i anledning forskriftsmæssig
Kristiania 28 novbr. 1923.

G Bugge.

KR.A SUNDHETSKOMMISSIONS
1403
1923
JOURNAL

Boligkontoret.
Jnr. 288/1923.

№ 50, Vossegaten samt nr. 13 og 15 Presidentgaten er besigtiget. De paa loftet anbragte ventilationsrør av jernplater er uheldige og maa i alle fald forsvarlig isoleres og beskyttes mot støt. Endel spiskammervinduer kan meget vanskelig aapnes og lukkes. Lyskassene utenfor kjældervinduerne maa ha lovlig bredde. Gate og gaardsplasser var ikke i orden. Samtlige leiligheter er tat i bruk.
Kristiania sundhetskommission 7. desember 1923.

Oversendes herr brandchefen i anledning fordigbesiktigelse.
Kristiania 8 dec. 1923.

12



G. Bugge.

Tilbakesendes kr Bygnings-inspektøren. Intet at bemerke.
Kristiania 13 Dec. 1923
P. Brocklehurst

Anovarsh. tilskr. 20/12 23.
S.

6/3-25 Tenk ekst. ans. fellesgjort innhentet.

Oversendes Oslo helseråd til fornyet besiktigelse

Oslo 24/2-27

G. Bugge.

Ventilasjonsrørene på loftet må av-stenges. Åpningene holdes ut ufarandet
Oslo Helseråd, 2. mars 1927.

31/1 1927

S. Dietrichson

Nielsen

Skema nr. 1.

Bygge-anmeldelse.

BYGNINGSCHEFEN I KRISTIANIA 44 1922.

Til benyttelse ved nybygning; til- og paabygning samt hovedreparation.

Bygningskommissionen har under 6te juni 1917 vedtat dette skema (nr. 1), som av anmelderen skal nøiagtig utfyldes for hver post, og indleveres med bilag i 2 eksemplarer tillikemed anmeldelsesgebyr. For de poster, som ikke vedkommer det anmeldte arbeide, anføres dette uttrykkelig. Alle maal, som er nødvendig for at prøve bygverkets lovmedholdighet, skal være indskrevet i tegningerne og angit i teksten. Arbeider, som utføres indtil nabogrænse, skal anmeldes for vedkommende nabo i henhold til lov av 27de mai 1887 § 3 angaaende naboeiendomsforhold. I planerne maa det anvendte materiale for vægger være betegnet paa kjendelig maate, f. eks. særskilt for murverk, bindingsverk, træ, rabitz, jernbeton, beton osv. I fasadetegning og snit angis det bestemte plan for fortaug, gaardsplads og likeledes dybde for kjældergulv, area og fundamenter, alt tydelig med indskrevne maal, særlig dybden ved alle nabogrænser. Endvidere bygningens og etagernes høide m. v. Tegningene, der skal indleveres i 2 sæt, hvorav det ene paa *lerret*, med *sorte streker* paa hvit bund, skal være datert samt *signert*.

Anmeldelsen indsendes til bygningschefens kontor.

J.-nr.

Til

bygningschefen.

I henhold til bygningslovens § 25 anmeldes herved, at eftermevnte byggearbeider agtes utført paa

Matr.-nr. 59. *til* Vosse - *gate*
13 og 15 . Precident Thorshaug kv. XIII.

1. Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag, § 25 ?	1 bl. situationsplan 1:500 3 " Etageplaner 1:100 2 " Facader og snit 1:100 1 " Profiler for kloak 1:100
2. Arbeidets art og rummenes anvendelse.	Vaaningshus.
3. Anlæg av de i bygningslovens §§ 58, 76, 77 og 78 omhandlede slags.	Ingen.
4. Beskrivelse over grundens beskaffenhet og bæreevne, — om nødvendig med grundundersøkelse, § 41 ?	Specialanmeldelse ang. fundamenterne.
5. Fundamenteringens utførelse med angivelse av dens dybde samt forholdet mot nabo	Tegninger og beregninger av fundamenter vil senere blive indsendt.
6. Isolation, § 41 3 og 5 og § 43.	Som lovbefalet.
7. Anvendte bygningsmaterialer og vægdimensioner, § 29	Bygningen opføres i Bergenshulmur. Samtlige vægger gjøres ildfaste. Alle takflater pudses.

8. Særlige konstruktioner og materialer med vedlagte beregninger, §§ 25 2 d og 57. — Ingen.

2

9. Gatens oparbeidelse, §§ 14, 15 og 16 — Henstilling om gateoparbeidelsen er tilstillet magistraten.

10. Gatens bredde, § 6 7. — Precidentgate 20 m. Vossegate 16 m. ved hjørnet 20 m.

11. Uoverdækket gaardsrum med opgave over dettes grundflate i m.², § 40. — Mtr. nr. 50 Vossegate - 26, m.²
" — " 15 Precidentgate 25, m.²
" — " 13 " ——— " 96, m.²

12. Bebyggelsens grundflate i m.² og antal etager, §§ 40 og 29. — Mtr. nr. 50 Vossegate - 242 m².
" — " 15 Precidentgate - 163 m.²
" — " 13 " ——— " - 192 "
Tilsammen - 597 m².

13. Forhusets høide, § 30 1 og 4, samt angivelse av nabohusenes høide og takform. — Største høide mot gate ca. 11,00 m.

14. Side- og bakbygninger § 30 7. — Største høide mot gaardsplads ca. 11,00 m.

15. Indvendige trapper, § 47 1—11. — 3 trapper, løbenes br. - 1,10 m. og utføres i cementmozaik.

16. Utvendige fritrapper, § 47 11 og § 48 1. — Ingen.

17. Arealer med angivelse av dybde, bredde og overdækning, § 48 3 og § 43 1 c. — Lyskasser anordnes hvor det er paakrævet for lys i kjældere.

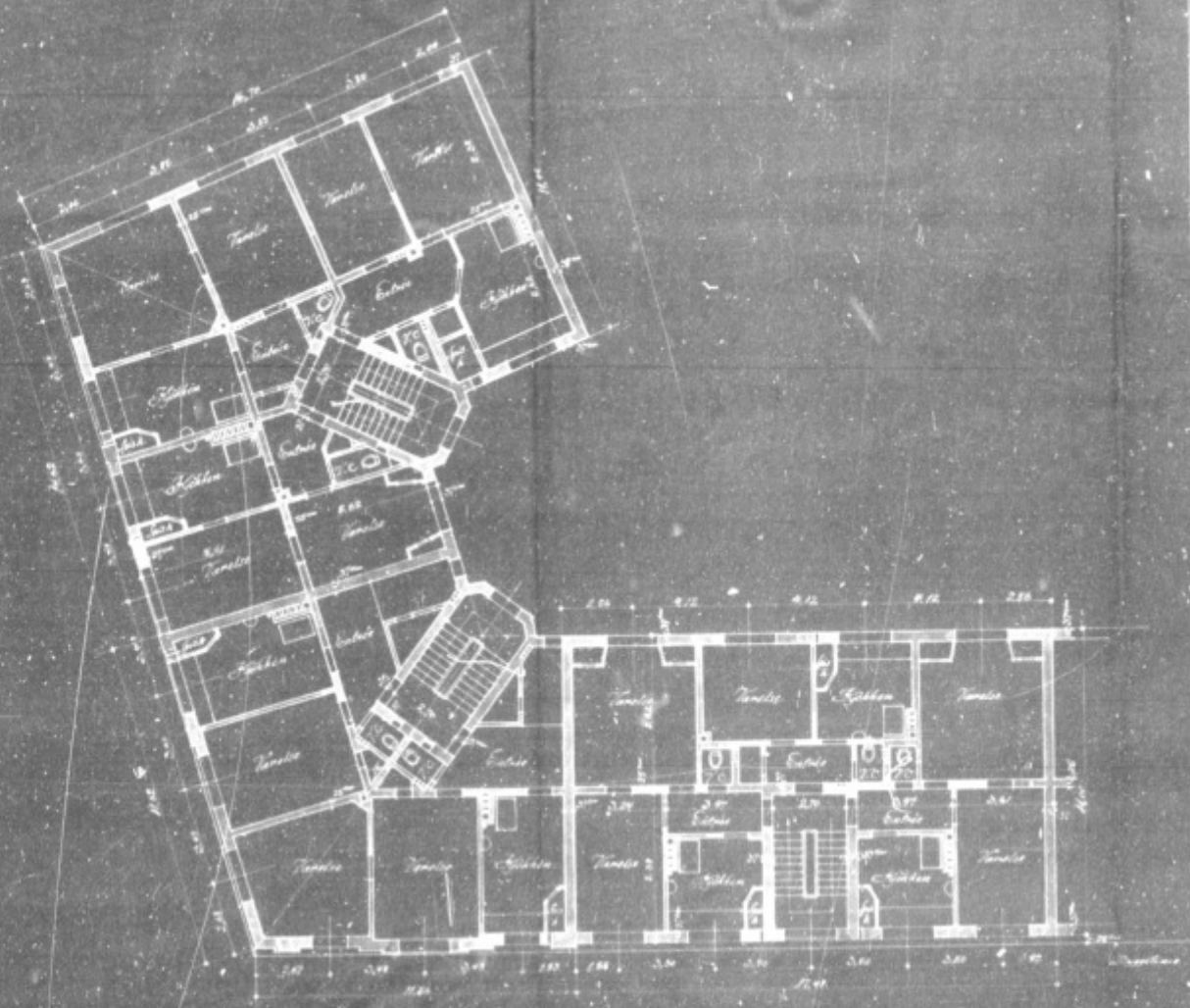
18. Nedfaldsrør, § 53 kloakledning og kummer, § 39. Specialanmeldelse fra rørlægger. — Anmeldelse senere fra rørlægger.

19. Loftsindredning, takkvister §§ 33 og 42. — Ingen.

20. Etagehøide, rummenes gulvflate og lysflate, hvis lovens fordringer ikke tilfredsstilles, § 42 1, 2, 4, 5 og 6. — Kjælderhøide - 2,60 m. fra gulv til gulv.
Etagehøide - 3,10 m. " ——— "
Vinduernes størrelse i forhold til gulvareal som lovbefalet. (Se tegningen).

21.	Beskyttelse mot kulde for loftsog portrumsværelser, § 42 [4].	Dobbelt gulv over portrum.
22.	Kjælderindretning til varig opholdt for mennesker, med opgave over grundflaten av saadanne rum, §§ 29 [10] og 43.	Ingen.
23	Takform, § 49.	- 90° vinkel kfr. snit og facader.
24.	Takdækning, § 59	Asfaltpap og alm. rød taksten paa lægter.
25.	Takfald og nedspninger mot nabo, § 31	
26.	Hovedindgang og indkjørsel, høide og bredde, § 45 1 og 2.	Hovedindgangenes bredde - 1,40 m. i muren. høide - 2,35 " " --- " Indkjørsel i hjørnebygningen bredde - 2,50 m. høide - 3,30 "
27.	Lysgaarder, § 46.	Ingen.
28.	Heiseanlæg, der skal anmeldes særskilt til heiseinspektøren.	Ingen.
29.	Balkonger, karnapper og portaler, § 54.	Ingen.
30.	Skur av træ. Kvadratindhold. Avstand fra bygning, nabo og gate, § 56.	Ingen.
31.	Lokumer og vandklosetanlæg, § 59.	Behandles i specialanmeldelsen fra rørlægger, som senere bliver indsendt.
32.	Indhegning mot gate, §§ 61 og 62.	Ingen.

3



Thorshavig kvartal XIII.

Hus nr. 50 Tværgade, nr. 13 og 15 Præstegade.

2den og 3die stages plan.

M. 1:100.

APPROBASJON SIDE:

APPROBASJON

OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)683040

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	Joh. Svendsens gt. 13	Journalnr. 87/3526
Arbeidets og bygningens art	Innredn. del av loft samt innv. og utv. forandringsarbeid	Innlevert 1.7.87
Byggherre	Brl. Torshov Kvartal 13 v/Magne Huudsnes, Joh. Svendsensgt. 7 0478 Oslo 4	
Anmelder	Andersen, Larsson, Gralinski A/S v/Andersen, Hegdehaugsvn. 30 Postboks 7169 Homannsbyen, 0307 Oslo 3	

Oslo, den 21. oktober 1987

LT/rb

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4-5 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Approbasjonen omfatter utvidelse av 3. etasjes leilighet til loftsplan, samt utvidelse av leilighet til kjeller

Takvinkelen på arkoppbyggene over terrasse må gjøres lavere (ca. 0,5 m). Se anmerkning på tegning.
Det forutsettes at vedlagte "generelle krav vedr. loftsinnredning" samt "brannteknisk betingelser" utarbeidet av brannvesenet, blir etterkommet.

Dør fra trapperom ned til kjeller skal være klasse B - 60 S.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.
E. Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
F. Ventilasjonsanlegget være godkjent.
G. Korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Sven Sandberg
overarkitekt

Liv Trengereid
avdelingsarkitekt

Oslo kommune

Bygningskontrollen

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 68 30 40
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Andersen, Larsson,
Gralinski A/S, v/Andersen
Hegdeahugsvn. 30
Postb. 7169
0307 OSLO 3

Vår ref.	Jnr.	Saksbehandler
LT/RS	87/3526	Liv Trengereid

JOHAN SVENDSENS GATE 13
INNREDNING DEL AV LOFT, SAMT INNVENDIG OG UTV. FORANDRINGSARBEID
BYGGHERRE: BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 13, V/MAGNE HUUDSNES

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel nr. 6-7-8-9 og 10, approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel nr. 2-3-4 og 5 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll, den 7. juni 1988

Liv Trengereid
avdelingsarkitekt

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersleibsgate 19[XI] * 66 20 20
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider.

Yale

Innredn. loft samt innv. og utv. forandringsarbeid

Arbeidssted	Matr. nr	Løpe nr
Joh.Svendsens gate 13	225/138	87/3526

Byggherre	Ansvarshavende
Brl. Torshov Kvartal 13 v/Magne Hundsnes Joh. Svendsensgt.7 0478 OSLO 4	Oddvar Kristoffersen c/o O.K.Prosjekt A/S C.J.Hambros plass 7 0164 OSLO 1

HD/bs

Dato 6.12.89.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 1.3.90 Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.

1. Det er ikke benyttet diffusjonstett sperre i himling. Dette er påkrev iflg. NBI blad 527.207
2. Diverse innredn. arbeider gjenstår.
3. Røykvarslere må monteres.

For bygningssjefen

Overingeniør
Jan O.Davidsen

H Danielsen

Bygningsinspektør
Hermund Danielsen

Piper, rørtegningarbeid og adkomstforhold (vei) vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og veivesenet. For bygg med tilfluktsrom skal anmeldelsestegninger, eller en som utførte tegninger i målestokk 1 : 100 over det godkjente tilfluktsrom sendes Oslo Sivilforsvar.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Brl. Torshov Kvartal 13
V/ Brl. formann Stener Olsen
Johan Svendsens gate 11

0478 OSLO

0000

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	870103526	95/20978

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Odd Jørgen Bredeg	30. mars 1995

Arbeidssted : 225/0138 Johan Svendsens gate 13
Byggherre : Brl. Torshov Kvartal 13v/Hundsnes, Johan Svendsens gate 7, 0478 OSLO
Arbeidets art: INNREDNING LOFT M.M.

FERDIGATTEST

---

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

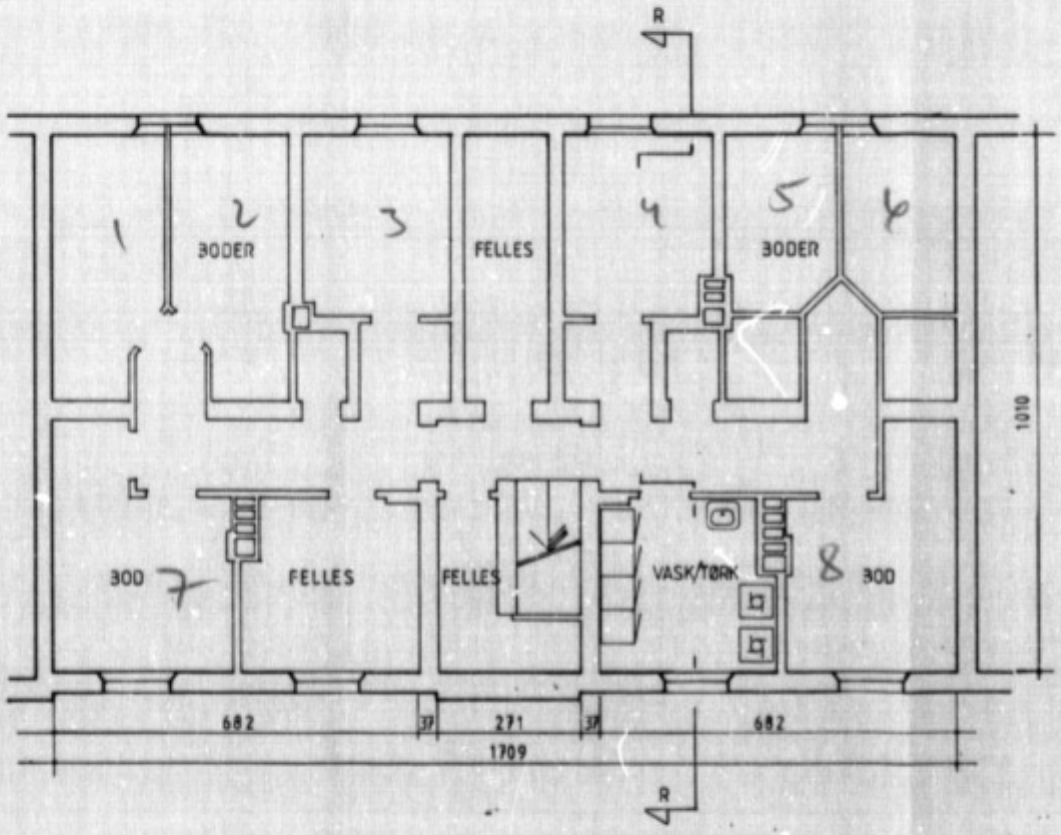
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende / byggherren.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Jan Otto Strøm
Prosjektleder

Odd Jørgen Bredeg
Avd.Ing.I



OBS ! ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET !

JOHAN SVENDSENSGT. 13.

	Tørr bod	Bod ellers
A WIIK	○	
A KNUDSEN	○	
R HOEN	○	
O PEDERSEN	○	
H WIENE	○	
A LARSEN	○	
L GILLSTRØ	○	
A WILLUMSEN	○	

REV DATO VEDR

6

TORSHOV KVARTAL 13

PROSJEKT

JOHAN SVENDSENS GT. NO. 13

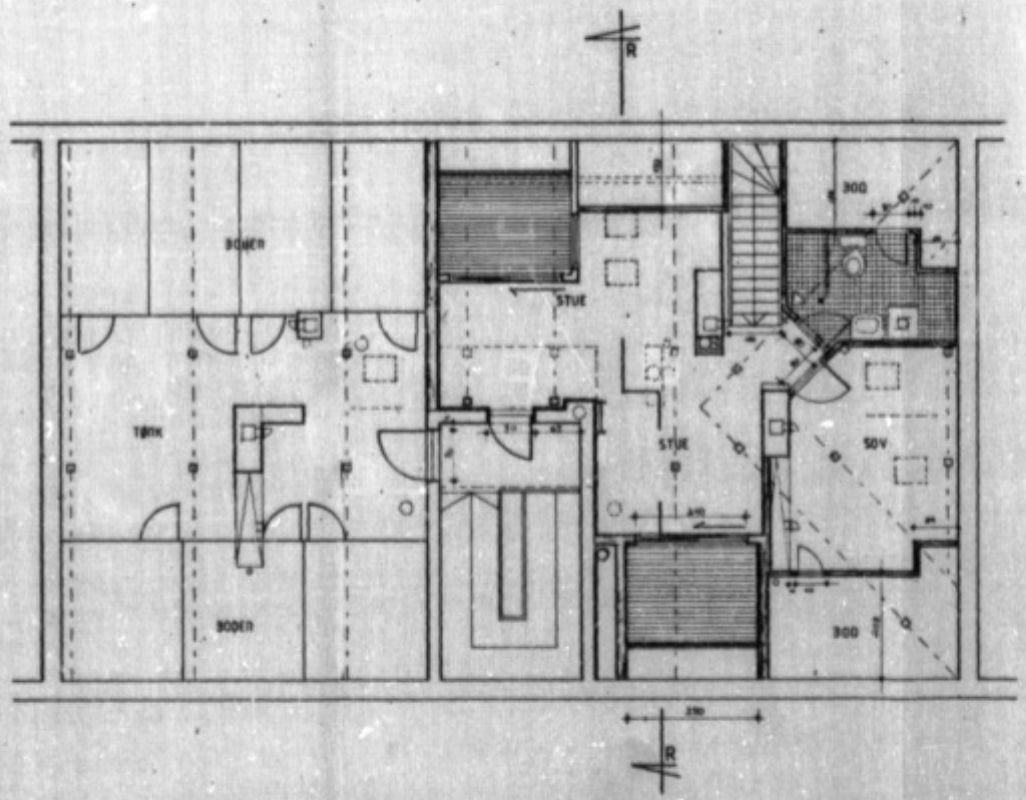
KJELLER NY

dato 23·06·87 | mål 1:100

tegn nr 133 - 902

ANDERSEN, LARSSON, GRALINSKI as

ARKITEKTER MNAL NAL



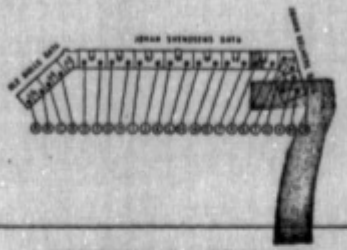
OBS! ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET !

OSLO BYGNINGSKONTROLL

MOTTATT

1 5 MARS 1988

REV	DATO	VEDR.
1	8/7/88	



TORSHOV KVARTAL 13

PROSJEKT

JOHAN SVENDSENSGATA 13

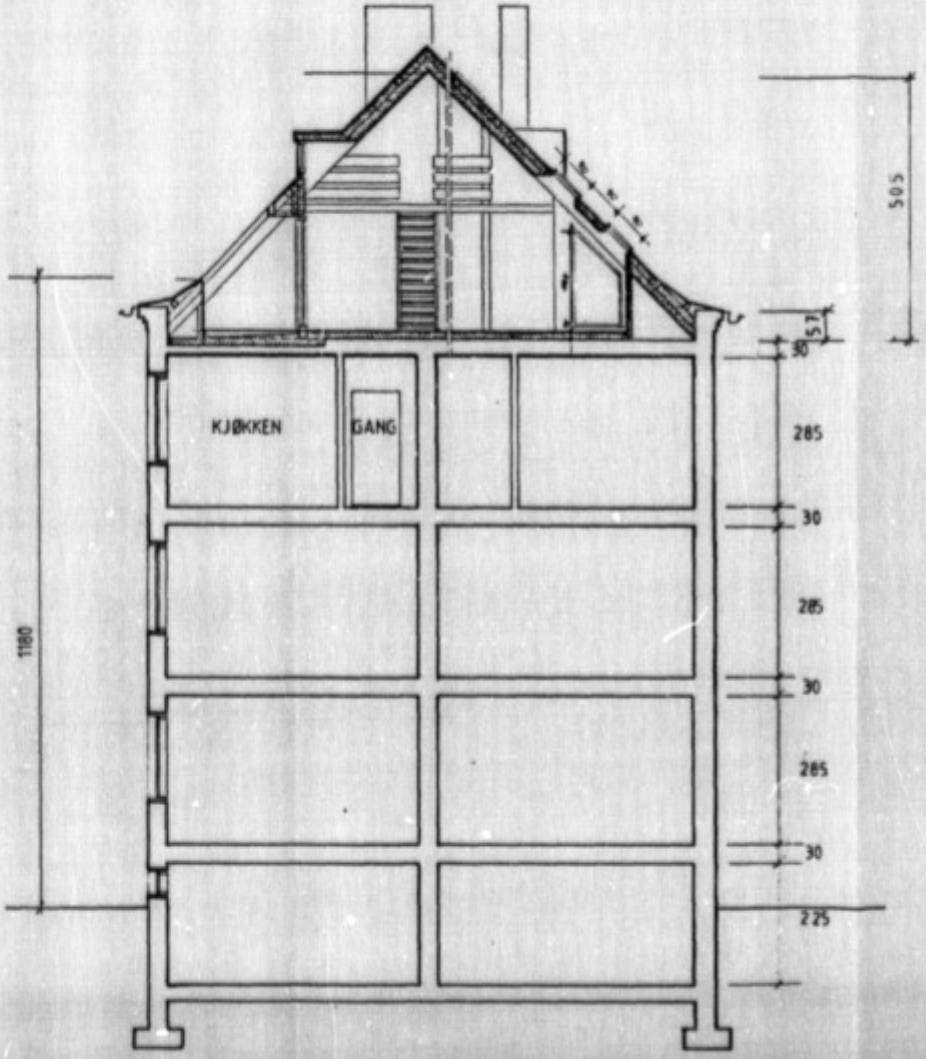
LOFT NY

dato: 23-06-87	mål: 1:100
sign:	tegn nr: 133-912

ANDERSEN, LARSSON, GRALINSKI A/S

ARKITEKTER MNAL NPA

HEGDEHAUGSVN. 30 OSLO 3 TEL. 69 62 30



SNITT R-R

OBS ! ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET !

OSLO BYGNINGSKONTROLL
11 OKT 1988

8

TORSHOV KVARTAL 13

PROSJEKT
JOHAN SVENDSENS GT. NO. 13

SNITT NY

dato 23·06·87 | målt 1:100

tegn.nr 133-913

ANDERSEN, LARSSON, GRALINSKI as
ARKITEKTER MNAL NPA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AUTRONICA FIRE AND SECURITY AS
Postboks 5620
7483 TRONDHEIM

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201313188-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kristian Refshal Vea	Dato: 07.07.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	JOHAN SVENDSENS GATE 1-15	Eiendom:	225/125/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Torshov Kvartal 13	Adresse:	Hammersborg Torg 1, 0129 OSLO
Søker:	Autronica Fire and Security AS	Adresse:	Postboks 5620, 7483 TRONDHEIM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - JOHAN SVENDSENS GATE 1-15

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 02.07.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.07.2014 av:

Kristian Refshal Vea - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

For orientering om klageadgang se våre nettsider www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no for mer informasjon. Mer om klageadgang finner du her.

Kopi til:
Borettslaget Torshov Kvartal 13, Hammersborg Torg 1, 0129 OSLO, stener.olsen@gmail.com

FRA KARTVERKET

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-24-0014 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3465568/23876366
Bestilling: C3 2024-04-30 (8) 86

Dato
30.04.2024

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

[ ] 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 2024-04-30 09:59

Ole Bullsg. 35

O nr. 17294/1954 ✓
avskrift 23/9-54

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Boliglaget Torshov kvartal XII og XIII

~~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 2024-04-30 09:59

§ 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 2024-04-30 09:59

§ 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

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. alt. av 16.8.54 vedk. Boliglaget Torshov kv. XII - XIII reg 7/3-1954 el. lagets styre er Torbjørn Torgersen form. Bjarne Oswald Olsen, nestform. Harry Johansen Olaf Kristian Hansen Harald Kolsås. Valgmenn: Rolf Gunnar Pedersen, Thorleif Karlsen, Gunnar Lundby, Beatrice Henriksen og Ole Johs. Wiskerud. Innmeld regnes at to medlemmer i fellesskap.

Johansen & Nielsen, Oslo

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-24-0014 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3465569/23876371
Bestilling: C3 2024-04-30 (8) 89

Dato
30.04.2024

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

[ ] 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 2024-04-30 10:02

1674[illegible]62. V II Ad/17294/57.
31. okt. 23. september.

Ifg. 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:

Boreftslaget
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 2024-04-30 10:02

TIL Ad/17294/57 Gr. 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~~ november 1965.
Boligrådmannen.

Borettslaget
Torshov kv. XII

Torgeir Torgersen Helge Brovold

Borettslaget
Torshov kv. XIII

Thorleif Karlsen Bjarne Olsen

2 kr. akseptert leien her.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-24-0014 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3465570/23876376
Bestilling: C3 2024-04-30 (8) 87

Dato
30.04.2024

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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-24-0014 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3465571/23876381
Bestilling: C3 2024-04-30 (8) 88

Dato
30.04.2024

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

[ ] 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 2024-04-30 10:01

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 kloakk-anlegget 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 SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-24-0014 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3465572/23876386
Bestilling: C3 2024-04-30 (8) 90

Dato
30.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
34759	105	12.6.1997	SAMMENSLÅING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[ ] 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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

KRAV OM SAMMENFØYNING.

P: 0150 Jnr. 960034138

Til:	Rekvirent:	**Sendes etter tinglysing:**
Oslo byskriverembete Postboks 8133 Dep. 0033 OSLO	OBOS-Eiendomsforv.AS Postboks 6668 St. Olavs plass 0129 OSLO	Plan- og bygningsetaten Seksjon GAB Trondheimsveien 5 0560 OSLO

1. Kommunens navn (den kommunen der eiendommene fysisk ligger): **Oslo.**

2. Følgende eiendommer i kommunen kreves sammenføyet i henh.til Delingsloven av 23. juni1978:

Gnr.:	Bnr.:	Adresse:
225	187	Ole Bulls gate 45
225	188	Ole Bulls gate 47
225	189	Ole Bulls gate 49
225	125	Johan Selmers gate 1
225	132	Johan Svendsens gate 1
225	133	Johan Svendsens gate 3
225	134	Johan Svendsens gate 5
225	135	Johan Svendsens gate 7
225	136	Johan Svendsens gate 9
225	137	Johan Svendsens gate 11
225	138	Johan Svendsens gate 13
225	139	Johan Svendsens gate 15

TINGLYST
12 JUN 1997
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR. 34759

Rekvirentens ønske om registernr. og adresse på den nye eiendommen:

Gnr.: 225	Bnr. :125	Adresse:som ovenfor

Borettslaget
Lørenskog kv. XIII

Oslo (sted) 28.05.97 (dato) Grete Kalfoss Styret (underskrift)

Merknad:
Før krav om sammenføyning leveres tinglysningsmyndigheten, må de eiendommene som kreves sammenføyet ha samme hjemmelsinnehaver(e), og være undertegnet av denne/disse.
Hvis noen av eiendommene har heftelser, må det ordnes opp i disse før sammenføyning kan skje, jfr. Delingslovens § 4.3, 3.ledd.
Opplysning om heftelser m.v får en ved å henvende seg til Oslo byskriveremb.,C.J.Hambros pl.4.

Doknr. 34759 Tinglyst 12.06.1997 Ernb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Kommunenummer: **0301.**

4. Bestående bruk etter sammenføyn.:	Gnr.: 225	Bnr.: 125	Adresse: Som ovenfor		
5. Areal etter sammenføyn.:	Areal: 5238m²	Oppmåling: 1. Målebrev 3. RAG 4. Reg.brev 9. Annet 0. Uoppgitt (strek under)			
6. Kartplate / Koordinater	Kartplate: NOD 4-1	Koord.syst.: 41	x-koord.: 2370	y-koord.: 2950	Høyde:

Det attesteres at vilkårene for sammenføyning er tilstede. Se Delingsloven av 23. juni 1978, § 4-3 første ledd.

30. mai 1996 (dato) Inghild Lier Andersen (underskrift)

PLAN - OG BYGNINGSETATEN
KART OG GEODATA
(stempel)

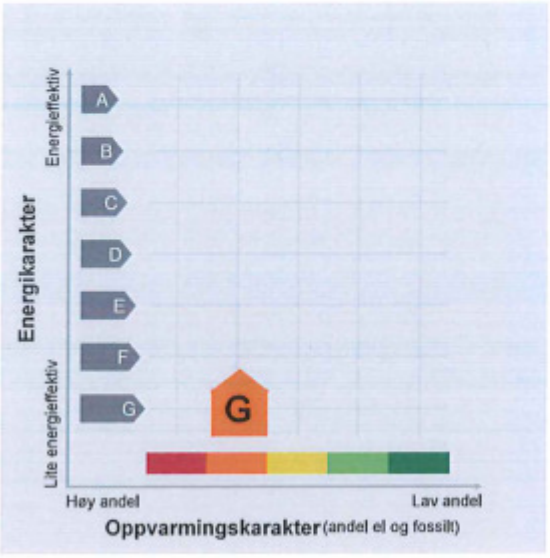
Merknader: .

Sammenføyningsattesten (3 eksempl.) underskrives av hjemmelsinnehaver, og sendes deretter Oslo byskriverembete for tinglysing.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Johan Svendsens gate 13
Postnummer	0475
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	125
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80555695
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-112105
Dato	29.04.2025



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.

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 13
Andelsnr. 89 Orgnr. 864404332 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
154-25-0072

Meglerforetak: Soria Moria Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Erling Beck

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 92 65 30 00

E-post: erling.beck@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

Notater