

Ole Bulls gate 45



Velkommen til

Ole Bulls gate 45



Salgsoppgaven produsert 6. juni 2025

Klassisk Torshovgård

Nyoppusset familieleilighet over to plan i klassisk bygård -103 kvm- Sjelden mulighet - Rett ved Torshovparken

Prisantydning	10 700 000,-
Fellesgjeld	280 044,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	10 981 394,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 750,-
BRA-i	103 kvm
Totalt BRA	108 kvm
Soverom	3

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1920

Ansvarlig megler	Silje Heggø
Telefon	901 33 890
E-post	s.heggo@nordvikbolig.no

Megler	Lilliann Tronshaug
Telefon	452 51 612
E-post	l.tronshaug@nordvikbolig.no




GALERIE TEMPORAIRE



Kort fortalt

- Ole Bulls gate 45 – et hjem hele familien vil trives i!
- Her får du en sjelden mulighet til å sikre deg en romslig og gjennomført 4-roms leilighet over to etasjer – perfekt for familien som ønsker både komfort, plass og en sentral, men rolig beliggenhet.
- Leiligheten ligger i en klassisk bygård med sjarm og særpreg, og er renovert med moderne løsninger og tidløse materialvalg som skaper et varmt og innbydende hjem i et rolig og trygt område.
- De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys, mens den gode takhøyden gir en luftig atmosfære. Med tre soverom, lekkert bad, separat wc og en egen kjellerstue, har både små og store familiemedlemmer sine egne soner. Her er det enkelt å samle familien til hyggelige stunder – samtidig som alle har god plass til å trekke seg tilbake.

Arealer og innhold

BRA-i:	103 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	108 kvm

Beskrivelse

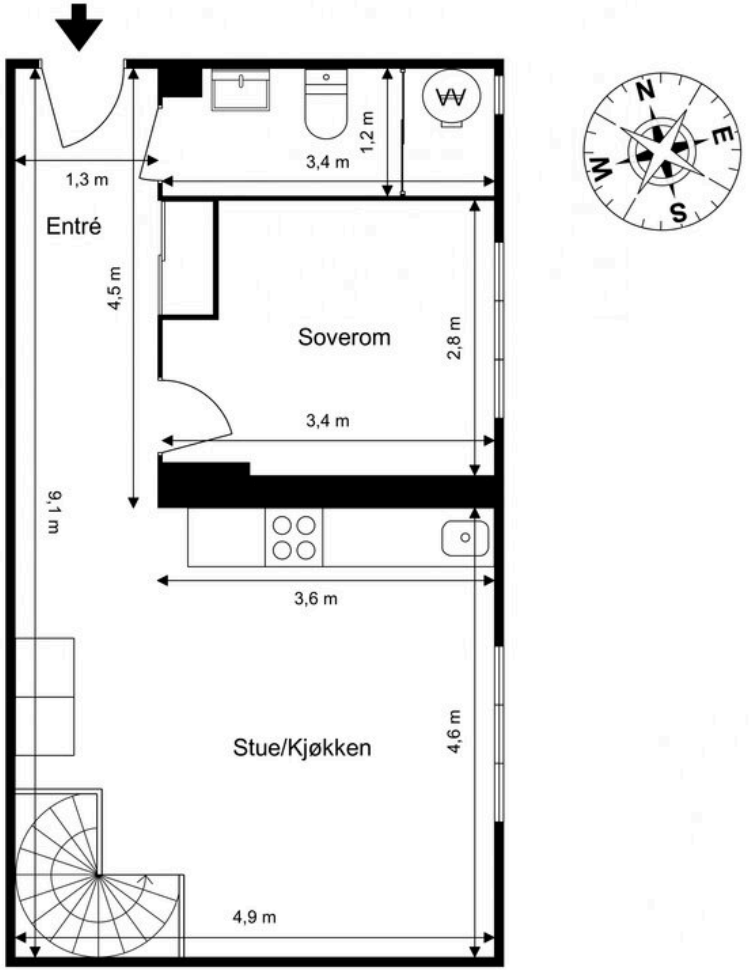
Kjeller:
BRA-i: 59 kvm. Kjellerstue, bad, 2 soverom (arbeidsrom) og omkledningsrom.
Total BRA: 59 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Entre, stue, kjøkken, vaskerom og soverom.
Total BRA: 44 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Loftsbod
Total BRA: 5 kvm.

Ole Bulls gate 45

1. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet




MARELD












SOLITUDE





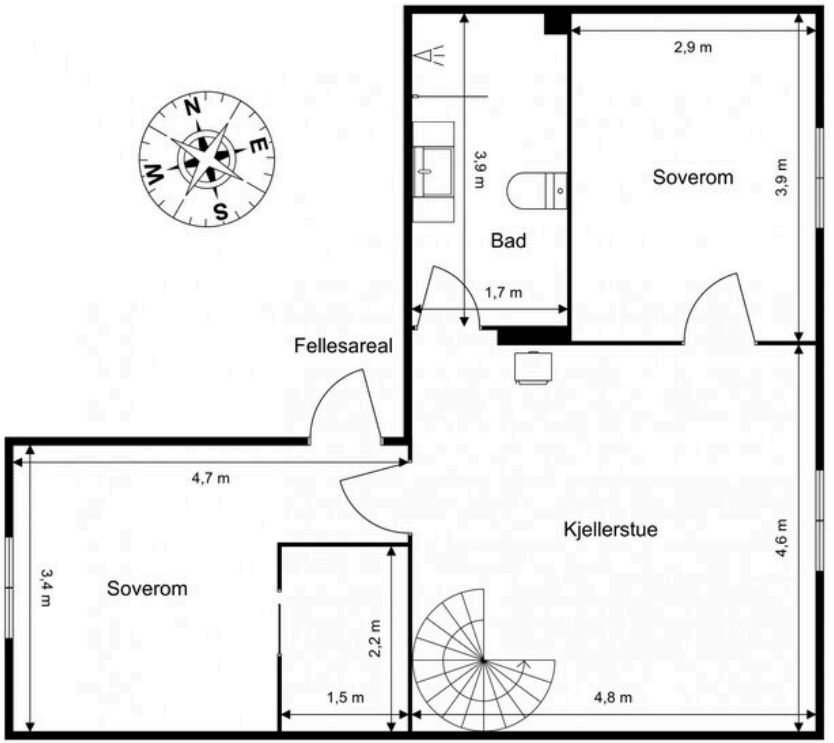



Comfort



Ole Bulls gate 45

Kjeller



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet

















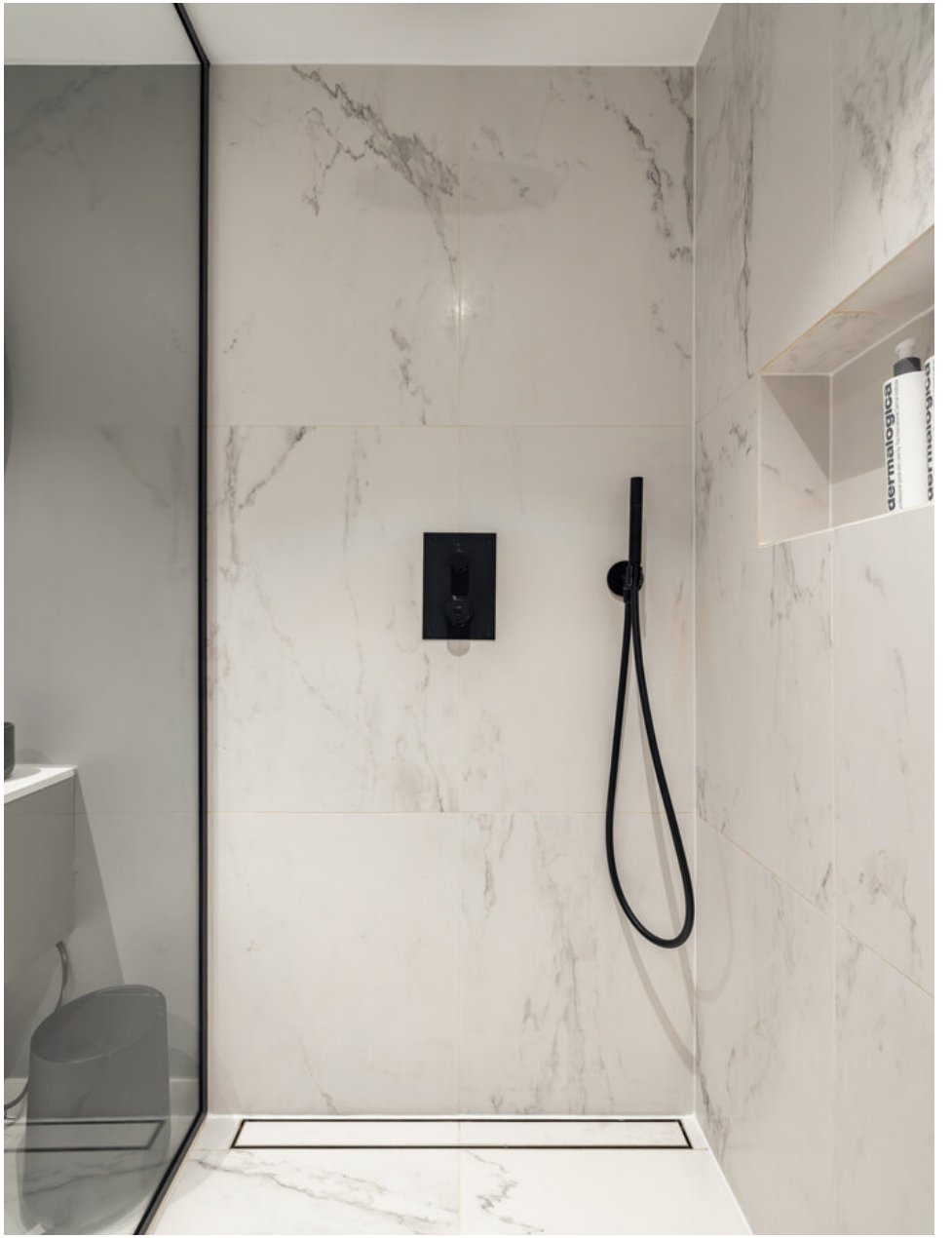

Cartier










dermalogica


47









Informasjon

Ole Bulls gate 45

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0163/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Ole Bulls gate 45, 0475 OSLO
Gnr 225, bnr 125 i Oslo kommune
Andelsnr 107 i Torshov Kvartal 13 Borettslaget, org.nr. 864404332

Selger
Kim Eugen Skogsrud

Kjøpesum og omkostninger
10 700 000,- (Prisantydning)
280 044,- (Andel av fellesgjeld)
---
10 980 044,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 981 394,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 990 694,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1920

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 103 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 108 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 59 kvm. Kjellerstue, bad, 2 soverom (arbeidsrom) og omkledningsrom.

Total BRA: 59 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Entre, stue, kjøkken, vaskerom og soverom.
Total BRA: 44 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Loftsbod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten disponerer en loftsbod på 3 m^2 med et gulvareal på 8 m^2.
Takhøyde:
Kjeller: Kjellerstue: Takhøyde på 2,25m. Bad: Takhøyde på 2,15m. Soverom 1: Takhøyde på 2,13m. Soverom 2: Takhøyde på 2,17m. Omkledningsrom: Takhøyde på 2,13m.
1. etasje: Entre: Takhøyde på 2,59m. Stue: Takhøyde på 2,55m. Vaskerom: Takhøyde på 2,42m. Soverom: Takhøyde på 2,58m.

Innhold

Leiligheten går over to plan og inneholder:

1. etasje: Entre, stue, kjøkken, vaskerom, soverom.
Kjeller: Kjellerstue, bad, 2 soverom, omkledningsrom.

Leiligheten disponerer en loftsbod på 3m^2 (gulvareal på 8 m^2).

Standard

1. ETASJE

Entré:
Leiligheten har enkel adkomst fra bakkeplan og ønsker deg velkommen med en stilfull og innbydende entré som setter tonen for resten av boligen. Her møtes du av flislagt gulv med behagelig gulvvarme, downlights i himlingen og vegger i delikate farger. En stor skyvedørsgarderobe med speilfronter sørger for rikelig med oppbevaring. Porttelefon for ekstra trygghet.

Stue/kjøkken:
Det åpne stue- og kjøkkenområdet er hjemmets naturlige samlingspunkt – lyst, luftig og gjennomført lekkert! Store vindusflater og god takhøyde gir rommet en eksklusiv romfølelse. Her er det enkelt å møblere etter eget ønske, og de lune fargene på veggene skaper en rolig og harmonisk atmosfære. På gulvet ligger nydelig fiskebensparkett med gulvvarme for optimal komfort.

Kjøkkenet fra HTH er et smykke i seg selv – moderne og funksjonelt med svarte fronter, kompositttstein som benkeplate og veggpanel. Kvalitetskjøkkenet er komplett med integrerte hvitevarer: oppvaskmaskin, kjøl/frys, stekeovn, mikro og platetopp med kullfiltervifte. Her er det lagt til rette for både hverdag og fest.

Toalett/Vaskerom:
Elegant og moderne toalettrom med flislagt gulv med gulvvarme, spilehimling med downlights og stilrene detaljer. Innredet med vegghengt toalett, servant og speil. Bak en skyvedør finner du praktisk vaskesone med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel – samt varmtvannsbereder. Effektivt og plassbesparende!

Soverom (hovedplan):
Stille og lunt soverom som vender ut mot en fredelig bakgård – perfekt for en god natts søvn. Rommet har plass til dobbeltseng og garderobeskap, og er innredet med fiskebensparkett med gulvvarme og lune fargetoner som gir en behagelig atmosfære.

KJELLER

Kjellerstue:
I underetasjen venter en koselig og innbydende kjellerstue med vedovn og god plass til sofakrok og TV-løsning. Her er det enkelt å se for seg filmkvelder, barnerom eller hjemmekontor. Teglsteinsvegg gir rommet særpreg og karakter, mens lysmalte vegger og fiskebensparkett med gulvvarme gir en lun og gjennomført stil. Flott vedovn gir godt med ekstra varme og skaper en hyggelig stemning.

Bad:
Lekkert og moderne bad med flislagte gulv, varme under føttene og dusjsone med fliser på vegg. Innredet med servant og underskap, speil, dusjhjørne med glassvegg og vegghengt toalett. Malte flater i himlingen med downlights skaper en rolig og stilren helhet. Mekanisk avtrekk sikrer godt inneklima.

Soverom 1:
Romslig og smakfullt hovedsoverom med teglsteinsvegg som gir særpreg og varme. God plass til dobbeltseng og øvrig møblement. Herfra har du tilgang til ditt helt egne walk-in closet – med åpen og praktisk oppbevaringsløsning for klær og tilbehør.

Soverom 2:
Et sjarmerende og funksjonelt soverom, perfekt som barnerom eller gjesterom. Innredet med køyeseng og garderobeskap, og har samme gjennomførte standard med lysmalte vegger og eksklusiv fiskebensparkett med gulvvarme.

*Soverommene i kjelleren er i henhold til byggetegningen definert som arbeidsrom, i senere tid er det gitt dispensasjon i rammetillatelse for å bruke det som soverom.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil: 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

Renovert i leiligheten
-Nytt bad
-Nytt vaskerom/wc rom

-Nytt kjøkken
-Nye gulv
-Ny lås
-Ny peis
-Nytt elektrisk
-Nye røranlegg
-Sparklet og malt vegger
2020

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.
Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? - 16. desember 2019
Har du kjennskap til eiendommen? - Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? - Ja
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? - Ja
Polisenummer: 6651867
Forsikret i: Protector forsikring

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringside Rørleggerbedrift totalrenovert bad og vaskerom/wc rom 20.02.2020

1.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringside Rørleggerbedrift Sluk er byttet i vaskerom/wc rom og bad. Joti K-sluk 75mm sideløp i vaskerom og purus joti rennesluk tile insert. Det er brukt memran fra ardex tricom system på gulv og wediplater i dusjsonen. På gips er det brukt våtromsystemet til jotun. Ble utført 20.02.2020.

1.2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringside Rørleggerbedrift Totalrenovert bad og vaskerom/wc rom Ble utført 20.02.2020.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pipe ble utbedret av pipe og murservice i regi borettslaget 20.04.2024.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble utført av Alt i asfalt Ny asfalt mot bakgård. Asfalten fikk en hulkil ved veggen, sånn at vanner renner bort. 16.11.2020.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? - Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lysmesteren byttet alt elektrisk i

leiligheten samt endre hovedkurs fra 2x40A til 2x50A i Mars 2020.

4.1. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja.
Når ble kontrollen utført? 2025.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringside Rørleggerbedrift. Alt av vann og avløpsrør er byttet ut inni leiligheten. Ble utført i 2020.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? - Ja
Har arbeidet blitt godkjent? - Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Usikker.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Støpt gulv, byttet kjøkken, byttet parkett, sparklet og malt vegger, flislagt inngangsparti, byttet alle innvendige dører.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Usikker, men det er montert radonvifte i fellesområde.

Feil og mangler
12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Ja, pipe ble underkjent, er utbedret.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja, noen kjellere har hatt noe fukt utslag. Er utbedret med ny asfaltering.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja, noen sprekker mot yttervegg som er utbedret.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja, skjeggkre, er utbedret av pelias.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja, spyletoalettet trenger ny oppdatering og fjernkontroll.

Offentlige og private forhold
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om

boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ble utført i regi borettslag i 2024.

Bygningssakkyndig

Mathias Walla Brandshaug

Byggemåte

Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport datert 06.06.2025.
Vi oppfordrer iherdig alle interessenter å sette seg inn i fullstendig tilstandsrapport vedlagt.

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med teglstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass. Kjeller vinduer fra 1998 og vinduer i 1. etasje fra 2007.

Bygningsdeler med TG2:

Vinduer og dører:
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene i kjelleren (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Anbefalte tiltak: Ingen tiltak nødvendig utenom løpende vedlikehold.

Etasjeskille og gulv på grunn:
Det registreres stedvis knirk.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen:
Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert.
Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale.
Avstandskravet er 30 cm.
Anbefalte tiltak: Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal). Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

Kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfiltervifte ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med borettslaget om muligheten for dette.

Våtrom: Vaskerom - Overflater:
Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Krav er 25mm mens målt høyde er 20mm.
Anbefalte tiltak: Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men pa° grunn av pa°viste forhold anbefales forsiktig bruk og jevnlig kontroll.

Våtrom: Bad - Overflater:
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Anbefalte tiltak: Badet fungerer med dagens tilstand, men pa° grunn av pa°viste forhold anbefales forsiktig bruk av vann utenfor dusjsonen, pa°se at vann ikke renner mot terskel.

Bygningsdeler med TG-IU:

Elektrisk:
Det er gjennomført en el-kontroll datert 11.01.2024 uten avvik eller dokumentert rettet avvik.

Våtrom: Vaskerom -Fukt:
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Lovlighet:
Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger
Tidligere toalett er slått sammen med vaskerommet i 1. etasje så det er ett større rom med alt.
Kjøkken er flyttet ut i stuen og tidligere kjøkken er gjort om til soverom.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Gulvvarme i alle rom.
Varmtvannsbereder på 281 liter fra 2020 er plassert på vaskerom.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruket for 2024 var på 17 979 kWh.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 750,- pr. mnd.
Inkluderer: De totale felleskostnadene pr. 01.07.25 utgjør kr. 6.750,- pr md.

Leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene mai, juni, september og november.
Leiligheten vil bli fakturert kr. 733,75,- for eiendomsskatt for september og november.

Felleskostnadene inkluderer eiendomsskatt, kommunale avgifter, drift og

vedlikehold, renter og avdrag, felles byggforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Styret opplyser pr. 07/06 at ingen større prosjekter er planlagt.
Felleskostnader øker 3% fra 1. juli, dette ble varslet tilbake i november.
Bakgrunnen for økningen, utover den generelle prisstigningen på ca. 3-5% på tjenester vi benytter, er todelt:
-Kommunale avgifter og bygningsforsikring øker vesentlig i 2025. Det er varslet økning på hhv. 15-18% og 20%. Dette er de to største utgiftspostene i budsjettet vårt, og en slik økning har derfor stor konsekvens for våre totale felleskostnader.
-Piperehabilitering og annet større vedlikehold. Vi skal nå begynne å betale renter og avdrag på lån vi har tatt opp i forbindelse med rehabiliteringen av pipene. Låneopptaket dekker også større og strengt nødvendig vedlikehold av takene over noen oppganger.

Videre opplyser styret at borettslaget omfordelte felleskostnader i 2024, årsmøtevedtaket fra i år formaliserer noen aspekter ved denne omfordelingen for å unngå rot ved fremtidig utbygging til kjeller/loft. Det er Ikke kjent med problemet vedr. skadedyr.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 124 745,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 498 978,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Fiber NextGenTel, som er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget Torshov Kvartal 13 består av 89 andelsleiligheter.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Borettslagets revisor er BDO AS.

Selskapet fester tomt av Oslo kommune for en avtaleperiode på 70 år f.o.m 01.05.1952. I følge lov om tomtefeste av 20.12.1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, ble festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021 og til Borettslaget Torshov Kvartal 13 eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefestelov ens § 36.
Reguleringstidspunktet for festeavtalen er etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom.

Styrets arbeid
- Det ble i 2024 gjennomført rehabilitering av pipeløpene etter pålegg fra Oslo brann- og redningsetat.
- Borettslaget har gjennom de siste par årene vært gjennom store vedlikeholdsprosjekter, som nyasfaltering av bakgården og endring av søppelløsning, har vært planlagte, mens andre, slik som den pålagte rehabiliteringen av pipeløpene og reparasjon av inntaksledningen utenfor Johan Svendsens gate 1, har vært oppdukkende.
- Takene våre er også gamle, og vi gjennomfører kontinuerlig reparasjon ved behov. Dette vil fortsette i 2025.

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

Det ble vedtatt at en vedtektsendring ifm. beregning av felleskostnader for utbyde boliger.

Forretningsfører
OBOS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 280 044,-pr. 02.06.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

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

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

Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 280 044,23,-, pr. dags dato.

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208449036
Restsaldo: 280 044,23,-
Kapitalkostnader: 1 741,80,-

Fellesformue

Kr 30 861,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 4.437.744-
Underskuddet skyldes i hovedsak rehabilitering av pipeløp og takreparasjoner.
Underskuddet er dekket med låneopptak. Styret har i løpet av 2024 reforhandlet og samlet lån hos Obosbanken.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 152.000,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Dyrehold skal ikke være til sjenanse for naboer. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område.

Borettslagets forsikring

Protector Forsikring Asa
Polisenr. 1480406

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 5 238 kvm (Festetomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Selskapet fester tomt av Oslo kommune for en avtaleperiode på 70 år f.o.m 01.05.1952. I følge lov om tomtefeste av 20.12.1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, ble festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021 og til Borettslaget Torshov Kvartal 13 eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefestelov ens § 36. Reguleringstidspunktet for festeavtalen er etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom.

Adkomst

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Adressen er skreddersydd for deg som ønsker å bo sentralt, men samtidig tilbaketrukket i vakre omgivelser rett ved idylliske Torshovparken. Beliggenheten er svært barnevennlig med felles og hyggelig gårdsrom, mange lekekamerater, skoler og barnehager i nærheten. Torshovparken kan by på sandvolleybane, basketballbane og fine grøntområder for soling og piknik i grønne omgivelser med flott utsikt over byen.
Går du gjennom parken kommer du til Lilleborgbanen med bl.a. fotballbane, lekeplass, skøytebane, bordtennisbord, tennisanlegg og minigolf. Torshovdalen har også rekreasjonsmuligheter, sommer som vinter. På vinterstid er det populært med aking og vinteraktiviteter, kommunen preparer langrennsløyper om vinteren. På sommerstid er det ett yrende skateboardmiljø med 3 ramper. Det er også få minutter å gå til Akerselva, hvor det er bilfri gang- og sykkelvei helt fra sentrum opp til marka og Maridalsvannet. Langs elva finner du flotte turområder og badeplasser.

Nærområdet bugner av koselige kafeer, spennende restauranter og nisjebutikker. Vogts gate byr på barer, sushi, pizza og kaffebarer - bare for å nevne noe av det du kan finne "rett utenfor døren". Det er også kort vei til Sandaker Senter og Storo Storsenter, som begge har et rikt og variert utvalg. Alternativt byr Nydalsbyen på butikker og gode servicetilbud. Verdt å nevne er også Strøm Larsen som ligger i nabolaget, en spesialforretning for kjøtt med over 100 års erfaring. Trikken tar deg ned ned til Grünerløkkas rikholdige restauranter og barer på bare 5 minutter. Det fine med Torshov er at du slipper støyen fra utelivet, men samtidig er tett på.

Området har et meget godt kollektivtilbud, og det er både buss- og trikkestopp i umiddelbar nærhet. Nærmeste holdeplass er Torshovparken som ligger rett utenfor inngangen, og det tar ca. 12 min å gå til T-banestasjon på Sinsen. Med bil fra Torshov tar det ca. 3 min til Sinsenkrysset, 13 min til Majorstuen, 8 min til Økern, 16 min til Oslo S og 36 min til Oslo lufthavn. Flere bilkollektiv i nærheten.

For kulturelle innslag er Soria Moria verdt et besøk, og for filmopplevelser anbefales en tur til Odeon IMAX som ligger like ved Storo Storsenter. Utover dette kan Torshovteateret tilby forestillinger i intime og lune omgivelser. Teateret er underlagt Nationaltheatret, og har en kreativ atmosfære med spennende og annerledes oppsetninger. Det er kort vei til Sagene samfunnshus som tilbyr mange aktiviteter for barn og voksne, som blant annet musikk, dans, kurs og yogaskole. For den treningsglade er det flere treningssentre som SATS, Myrens Sportssenter med stort treningssenter, klatreverket og squashbaner.

Fra eiendommen tar det ca. 5 min å gå til Lilleborg barneskole, og for elever i ungdomstrinnene er det kort vei til nye Bentsebrugata ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler og utdanningsinstitusjoner i fin gang- og sykkelavstand, som bl.a. Handelshøyskolen BI, Kunsthøgskolen, Arkitekthøgskolen, Westerdals, OsloMet og Tannlegehøyskolen. I nærliggende områder finner du et godt utvalg av barnehager.

Hvis du er opptatt av å bo godt og ha alt av fasiliteter i umiddelbar nærhet, er dette leiligheten for deg.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1922. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av kjeller, datert 29.06.1995.
Det foreligger også en bekreftelse fra PBE som at kjelleren ble godkjent bruksendret, datert 14.04.2020.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger
-Tidligere toalett er slått sammen med vaskerommet i 1. etasje så det er ett større rom med alt.
-Kjøkken er flyttet ut i stuen og tidligere kjøkken er gjort om til soverom.

Soverommene i kjelleren er i henhold til byggetegningen definert som arbeidsrom. Arbeidsrom blir definert som varig opphold, men det kan være tilfelle at arbeidsrommet ikke tilfredsstiller krav til soverom, hvor det er krav om dagslys, rømningsvei eller lignende. Det er senere gitt dispensasjon i rammetillatelse å benytte arealet som soverom.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk og for eventuelle pålegg eller krav om tilbakeføring til opprinnelig planløsning fra det offentlige eller borettslaget. Dette omfatter også risikoen for om søknad om godkjennelse av inngrepet og alle kostnader i den forbindelse

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansak
Saksnr: 202315257
Saken gjelder: Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/225/125:
23.09.1954 - Dokumentnr: 417294 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,507
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
KONTRAKTEN KAN PANTSETTES
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

Nye vilkår

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

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

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

Nye vilkår

Nye vilkår

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

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

12.06.1997 - Dokumentnr: 34759 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:132
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:133
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:134
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:135
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:136
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:137
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:138
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:139
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:187
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:188
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:189

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som

velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det

konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av

Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 89 600,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 28 670,-

Samlet skal selger betale kr. 184 460,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 27. september 2025

Ansvarlig megler

Silje Heggø, Daglig Leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90133890

Megler

Lilliann Tronshaug, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45251612

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Ole Bulls gate 45

Ole Bulls gate 45

Nabolaget Lønnebakken/Torshovtoppen - vurdert av 152 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.)	295 elever, 24 klasser	4 min 0.3 km
Akademiet realfagsskole Oslo (...	160 elever, 12 klasser	5 min 0.4 km
Sagene skole (1-10 kl.)	517 elever, 27 klasser	10 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	429 elever, 30 klasser	20 min 1.7 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	15 min 1.3 km
Nydalen videregående skole	960 elever	6 min 2.2 km

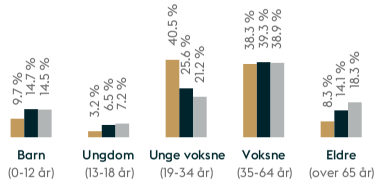
Offentlig transport

Torshovparken	Linje FB1, 20, 30	1 min 0.1 km
Torshov i Vogts gate	Linje 11, 12, 18	5 min 0.4 km
Sinsen	Linje 4, 5	15 min 1 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	17 min 1.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.1 km

Barnehager

Oskar Braaten barnehage (1-5 å...	40 barn	3 min 0.2 km
Torshovtoppen barnehage (1-5 å...	63 barn	3 min 0.3 km
Torshovhagen Doremi barnehage ...	49 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 73/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Lilleborgbanen	4 min
Lilleborg skole	5 min
Myrens Sportssenter	8 min
Mudo Torshov	8 min

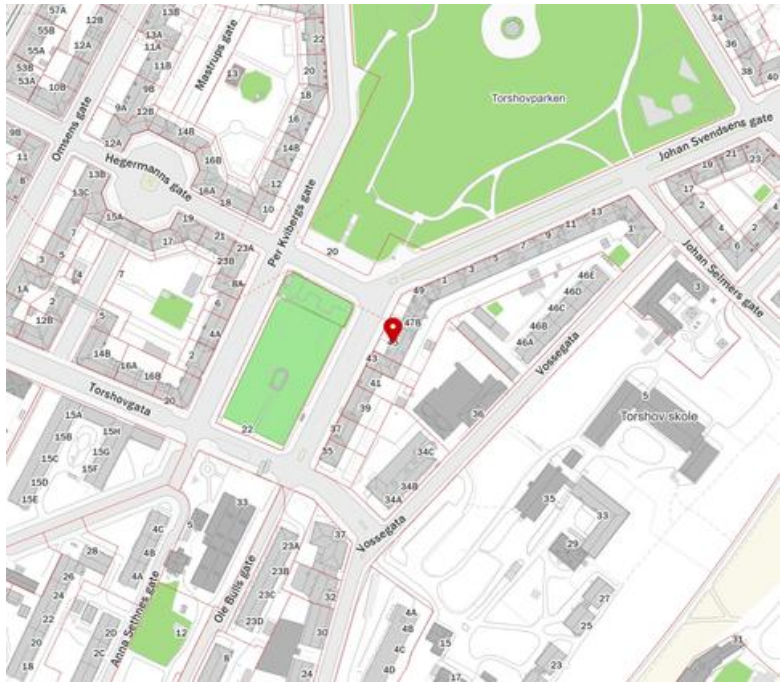
«Deilig tilgang på alt i nærheten. Føles som om vi bor i en stille oase midt i byen»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

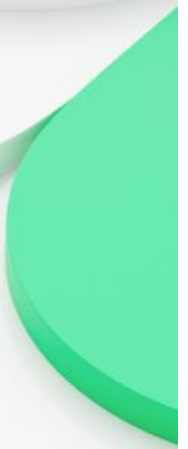


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Ole Bulls gate 45
0475 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1922
BRA: 108 m^2
BRA-i: 103 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	12	6	0	2

Supertakst
GNR: 225 BNR: 125 ANR: 107

Mathias Walla Brandshaug
Komplett taksering AS

mwb@ktaksering.no
45276275

Ole Bulls gate 45
0475 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32154

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene i kjelleren (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Anbefalte tiltak

Ingen tiltak nødvendig utenom løpende vedlikehold.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres stedvis knirk.

1. etg:
Ved enkel nivellering i stue registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på xx mm.
Ved enkel nivellering i entre registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på xx mm.

Kjeller:
Ved enkel nivellering i kjellerstue registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 5 mm.
Ved enkel nivellering i soverom registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.

Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert.

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Anbefalte tiltak

Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal).

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er kun kullfiltervifte ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Våtrom: Vaskerom.

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Krav er 25 mm mens målt høyde er 20 mm.

Anbefalte tiltak overflater

Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales forsiktig bruk og jevnlig kontroll.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales forsiktig bruk av vann utenfor dusjsonen, påse at vann ikke renner mot terskel.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Det er gjennomført en elkontroll datert 11.01.2024 uten avvik eller dokumentert rettet avvik.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Våtrom: Vaskerom.

Oppsummering av fukt

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Tidligere toalett er slått sammen med vaskerommet i 1. etasje så det er ett større rom med alt. Kjøkken er flyttet ut i stuen og tidligere kjøkken er gjort om til soverom.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
30.5.2025	**6.6.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Kim Eugen Skogsrud** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Mathias Walla Brandshaug** Telefon: **45276275**
Firma: **Komplett taksering AS** Epost: **mwb@ktaksering.no**
Adresse: **Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**



Informasjon om boligen

Adresse: **Ole Bulls gate 45, 0475 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	225	Bruksnr:	125	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	107	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1922**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med teglstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	44	44	0	0	0
Kjeller	59	59	0	0	0
Loftsbod	5	0	5	0	0
Totalt m²	**108**	**103**	**5**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loftsbod	8	5	3
Totalt m²	**8**	**5**	**3**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	44	44	0	Entre, stue, kjøkken, vaskerom og soverom.	
Kjeller	59	59	0	Kjellerstue, bad, 2 soverom og omkledningsrom.	
Totalt m²	**103**	**103**	**0**		

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Kjelleren er innredet for boligformål.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Kjelleren ble innredet etter byggeår.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-0**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i soverommet.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør i brann- og lydklassifisering B30/35dB.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kjeller vinduer fra 1998 og vinduer i 1. etasje fra 2007.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

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

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene i kjelleren (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Ingen tiltak nødvendig utenom løpende vedlikehold.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

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

Det registreres stedvis knirk.

1. etg:
Ved enkel nivellering i stue registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på xx mm.
Ved enkel nivellering i entre registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på xx mm.

Kjeller:
Ved enkel nivellering i kjellerstue registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 5 mm.
Ved enkel nivellering i soverom registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.

Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik 0-4mm	Lokalt avvik: <10mm Totalt avvik: <15mm	Lokalt avvik: 10-20mm Totalt avvik: 15-30mm	Lokalt avvik: >20mm Totalt avvik: >30mm

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl, Stål
Pipene er rehabilitert med innvendig stålrør.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja

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

Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert.

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal). Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning — **TG-1**

Kompositttstein på vegg over benkeplate på vegger. Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte laminerte fronter, kompositttstein benkeplate som har underliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri fra Tapwell. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, mikroovn, stekovn og platetopp med integrert kullfiltervifte.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk — **TG-2**

Det er kun kullfiltervifte ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Tidligere toalett er slått sammen med vaskerommet i 1. etasje så det er ett større rom med alt. Kjøkken er flyttet ut i stuen og tidligere kjøkken er gjort om til soverom.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen spiraltrapp i metall.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-1**

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og våtrom i 2020.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Synlig avløp i plast. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og våtrom.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**

6.10 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	**TG-IU**

Det er gjennomført en elkontroll datert 11.01.2024 uten avvik eller dokumentert rettet avvik.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	

Årstall	
2020.	
Størrelse	
281 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.13 Våtrom: Vaskerom.



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og malt overflate på vegger. Downlights, malt overflate og spiler i himling .	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2020.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**
Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Krav er 25 mm mens målt høyde er 20 mm.	
Anbefalte tiltak overflater	
Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales forsiktig bruk og jevnlig kontroll.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Gulvvarme. Utstyrt med rørfordelingsskap, stoppekran, mekanisk avtrekk, bereder, opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-IU**
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er framlagt bilder tatt under oppføring.	

6.14 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2020.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.	
Anbefalte tiltak overflater	
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales forsiktig bruk av vann utenfor dusjsonen, påse at vann ikke renner mot terskel.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyrt med mekanisk avtrekk, dusjnisje, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri fra Tapwell.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt bilder tatt under oppføring.

6.15 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Skogsrud, Kim Eugen	9578-5999-4-3111760	2025-05-29 23:40:34

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
29. mai 2025

Oppdragsnummer
29-0163/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ole Bulls gate 45, 0475 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Kim Eugen Skogsrud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. desember 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6651867
Forsikret i: protector forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringside Rørleggerbedrift totalrenovert bad og vaskerom/wc rom 20.02.2020

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringside Rørleggerbedrift Sluk er byttet i vaskerom/wc rom og bad. Joti K-sluk 75 mm sideløp i vaskerom og purus joti rennesluk tile insert. Det er brukt memran fra ardex tricom system på gulv og wediplater i dusjsonen. På gips er det brukt våtromsystemet til jotun. Ble utført 20.02.2020

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringside Rørleggerbedrift Totalrenovert bad og vaskerom/wc rom Ble utført 20.02.2020

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pipe ble utbedret av pipe og murservice i regi borettslaget 20.04.2024

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble utført av Alt i asfalt Ny asfalt mot bakgård. Asfalten fikk en hulkil ved veggen, sånn at vanner renner bort. 16.11.2020

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lysmesteren byttet alt elektrisk i leiligheten samt endre hovedkurs fra 2x40A til 2x50A i Mars 2020

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringside Rørleggerbedrift. Alt av vann og avløpsrør er byttet ut inni leiligheten. Ble utført i 2020

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Usikker

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Støpt gulv, byttet kjøkken, byttet parkett, sparklet og malt vegger, flislagt inngangsparti, byttet alle innvendige dører.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Usikker, men det er montert radonvifte i fellesområde.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Pipe ble underkjent, er utbedret.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja

Beskriv: Noen kjellere har hatt noe fukt utslag. Er utbedret med ny asfaltering.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja

Beskriv: Noen sprekker mot yttervegg som er utbedret

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Skjeggkre, er utbedret av pelias

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja

Beskriv: Spyletoalettet trenger ny oppdatering og fjernkontroll

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ble utført i regi borettslag i 2024

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 29-0163/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Skogsrud, Kim Eugen	2025-05-29

Identifikasjon

bankID Skogsrud, Kim Eugen

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Thea Smedheim Lunde
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0163/25 . Vår ref.: 6062-1-74 Dato: 02.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Brl Torshov Kvartal 13
Organisasjonsnr:	864404332
Andelseier:	Skogsrud, Carolyn Simpson
Medeier:	Skogsrud, Kim Eugen
Leilighetsnummer:	74
Adresse:	Ole Bulls Gate 45, 0475 OSLO
Andelsnummer:	107
Gnr.	225
Bnr.	125
Borettsinnskudd:	Kr. 100,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november
Selskapet fester tomt av Oslo kommune for en avtaleperiode på 70 år f.o.m 01.05.1952. I følge lov om tomtefeste av 20.12.1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, ble festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021 og til Borettslaget Torshov Kvartal 13 eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefestelov ens § 36.
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:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	83987175683
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,94%
Restsaldo	0,00
Innfrielsesdato:	20.12.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	83987229147
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,80%
Restsaldo	0,00
Innfrielsesdato:	20.01.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 553,54,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt	0,00	733,75 fra 01.11.2025
Eiendomsskatt	0,00	733,75 fra 01.09.2025
Felleskostnader	6 553,54	6 750,14 fra 01.07.2025

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	307,-
Fradragsberettigede kostnader:	13 762,-
Annen formue:	30 861,-
Gjeld:	307 321,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	83987175683
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	83987229147
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,49

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208449036
Restsaldo:	280 044,23
Kapitalkostnader:	1 741,80

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 280 044,23,-, 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6062
BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 13

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 13

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6062

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 13

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Ole Kasper Olsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anne Rørtveit og Jorunn Kilstad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat belastes egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat belastes egenkapitalen.

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer for styreperioden 2024/2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 6

Vedtektsendring: Beregning av felleskostnader for utbygde boliger

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Revisjon av husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Reviderte husordensregler vedtas.

Vedlegg

3. Husordensregler-2025.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater til verv i styret.

Roller og kandidater

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

- Ole Kasper Olsen

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

- Øyvind Øfsthus
- Silje Ask Lundberg

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

- Geir Hørnes

- Sheila Padmanabhan

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

- Erik Berge
- Morten Sælensminde

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

Økonomi

Kommentarer til regnskapet for 2024

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

Kommentarer til budsjettet for 2025 og økonomien framover

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

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

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

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

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

Kommunikasjon med styret

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

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

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

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

6062 TORSHOV KVARTAL XIII B/L

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**871 622**	**2 861 518**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-4 437 744	-2 674 237
Tilbakeføring av avskrivning	15	16 609	16 609
Tillegg for nye langsiktige lån	18	24 000 000	0
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-83 045
Økning annen langsiktig gjeld		0	1 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-18 273 451	-249 224
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 305 414**	**-1 989 897**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 177 036**	**871 621**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 873 887	1 083 480
Kortsiktig gjeld		-696 851	-211 858
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 177 036**	**871 622**

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 11.04.2025
Styret i Borettslaget Torshov Kvartal 13

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

Stine Monsen/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
VASKERI

INNTEKTER VASKERI

Inntekter	23 600
SUM INNTEKTER VASKERI	**23 600**

NOTE: 4
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	35
Utleie	1 000
Ørekorreksjon	1
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 036**

NOTE: 5
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 200**

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

NOTE: 6
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000.

NOTE: 7
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 168.

NOTE: 8
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 9
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 10
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
BYGNINGER

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

Gnr.225/bnr.125

Tomten er festet av Oslo kommune i 70 år fra 1951.I følge lov om tomtefeste av 20.12.1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, ble festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021 og til Borettslaget Torshov Kvartal 13 eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefestelov ens § 36.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-16 609**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,94 %. Løpetiden er 32 år.		
Opprinnelig 2018	-15 257 000	
Nedbetalt tidligere	2 015 412	
Nedbetalt i år	13 241 588	
		0
Svenska Handelsbanken AB		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,80 %. Løpetiden er 3 år.		
Opprinnelig 2023	-1 000 000	
Oppkvittering 2024	-4 000 000	
Nedbetalt i år	5 000 000	
		0
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,53 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2024	-20 000 000	
Nedbetalt i år	31 863	
		-19 968 137
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-19 968 137**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	19 968 137
TOTALT	**19 968 137**

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

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

Resultatanalyse 2024
Borettslaget Torshov Kvartal 13

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

BDO
Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
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:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TE2TM-JNKW-CSB8-XEFY3-F7NET-N7PWO

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.

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-25 13:51:47 UTC

bankID

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

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

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

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

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

Husordensregler for Borettslaget Torshov kvartal XIII

Vedtatt på årsmøtet 2025

Andelseierne er forpliktet til at følgende fastsatte ordensregler blir overholdt:

1. Beboerne må vise gjensidig hensynsfullhet ved bruk av borrettslagets fellesarealer, inne og ute.

2. Avfall og papir må legges i respektive søppelcontainere. Kartonger skjæres opp/brettes slik at de går i containeren. Avfall skal ikke settes utenfor containerne. Bygningsavfall og farlig avfall skal leveres på gjenbruksstasjoner.

3. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for naboer. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område.

4. Motorsykkel/moped må trilles og ikke kjøres i bakgården.

5. Portene inn til bakgården skal holdes lukket. Husk, barn leker.

6. Det skal ikke parkeres foran portene. Av- og pålessing er tillatt.

7. Det er ikke adgang til å kjøre eller parkere biler i bakgården uten styrets godkjenning.

8. Av hensyn til brannsikkerhet skal ingenting oppbevares i oppgangene. Det er ikke tillatt å bruke fellesarealer på loft og i kjellere som lagringsplass.

9. Det skal ikke spilles høy musikk, banking/støy fra oppussing eller forekomme unødig bråk etter kl. 23.00.

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

11. Ta hensyn til plener og beplanting, slik at det ikke blir ødelagt. Alle beboerne har ansvar for at utearealene er ryddige og velstelte. Utemøbler, stoler, bord og leker skal behandles pent og settes/ryddes på plass etter bruk.

12. Tøy som tørkes utenfor andelseiers egen bolig, skal kun henges til tørk i tørkebåsene.

13. Det er ikke tillatt å riste, lufte og banke tepper og sengetøy på balkonger, i trappeoppganger eller vinduer.

14. Tidene i vaskeriene må overholdes. Det er brukernes ansvar at vaskeriene holdes ryddige og rene.

15. Tøy må ikke henge ute på helligdager samt 1. og 17. mai.

16. Styret har plikt og rett til å påtale overtredelse av bestemmelsene. Hvis beboerne tar hensyn til disse påbudene, vil det medvirke til å skape ordnede forhold og trivsel i borettslaget.

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 13

Organisasjonsnummer: 864404332
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. mai kl. 12:00 til 24. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 49.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder Ole Kasper Olsen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Anne Rørtveit og Jorunn Kilstad er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat belastes egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat belastes egenkapitalen.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer for styreperioden 2024/2025

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse for styreperioden 2024/2025 settes til 206 800 kr.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Vedtektsendring: Beregning av felleskostnader for utbygde boliger

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

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

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Revisjon av husordensregler

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

Forslag til vedtak:
Reviderte husordensregler vedtas.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater til verv i styret.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Ole Kasper Olsen (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ole Kasper Olsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Silje Ask Lundberg (38 stemmer)
Øyvind Øfsthus (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Silje Ask Lundberg
Øyvind Øfsthus

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Geir Hørnes (38 stemmer)
Sheila Padmanabhan (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Geir Hørnes
Sheila Padmanabhan

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Erik Berge (38 stemmer)
Morten Sælensminde (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Erik Berge
Morten Sælensminde

Protokollen signeres av:
Møteleder: Ole Kasper Olsen /s/
Protokollvitne 1: Anne Rørtveit /s/
Protokollvitne 2: Jorunn Kilstad /s/

Styret har nå følgende medlemmer:

Leder Ole Kasper Olsen	2025 - 2027
Styremedlem Silje Ask Lundberg	2025 - 2027
Styremedlem Øyvind Øfsthus	2025 - 2027
Styremedlem Pål Vidar Sollie	2024 - 2026
Styremedlem Alexander Langholm Skogvik	2024 - 2026
Varamedlem Geir Hørnes	2025 - 2026
Varamedlem Sheila Padmanabhan	2025 - 2026

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.

versjon 2024-07-06, utarbeidet av styret i borettslaget Torshov Kv. XIII

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, Göran 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

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.

Transaksjon 09222115557520051735 Signert TL, OKO, GH, MR

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

Verifikasjonsnummer: 092221155575280517 35

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

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

Vedtekter
for
Borettslaget Torshov Kvartal XIII Org. nr. 864404332

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) 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.

(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

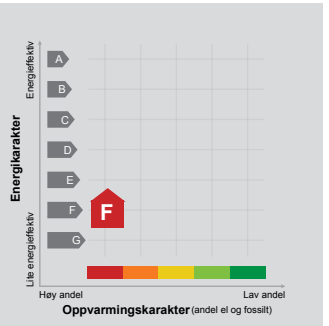
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Ole Bulls gate 45
Postnummer	0475
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	125
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80556144
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-129081
Dato	02.06.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1920
Bygningsmateriale:	
BRA:	101
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,80
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,76
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	1.4.2020

OSLO KOMMUNE

APPROBASJON

SIDE:
APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)683040

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	Ole Bulls gate 45	Journalnr. 87/3528
Arbeidets og bygningens art	Innredn. 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	

LT/rb

Oslo, den 21. oktober 1987

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4-5-6-7 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.

Vedr. klesboder i kjeller må det redegjøres nærmere for bygningsmessige og ventilasjonstekniske tiltak som skal gjøres for å få disse bodene egent til formålet.

Ny kjellerplan der samtlige leiligheter får sportsbodareal på minst 5 m2 og tørkerom, må innsendes.
Revidert loftsplan må innsendes.

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 og
Gralinski A/S, v/Andersen
Postboks 7169
0307 OSLO 3

Vår ref. LT/RS
Jnr. 87/3528
Saksbehandler Liv Trengereid

OLE BULLS GATE 45
INNREDNING LOFT, SAMT INNVENDIG OG UTVENDIG FORANDRINGSARBEID
BYGGHERRE: BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 13, V/MAGNE HUUDSNES

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel nr. 8-10-11 og 12 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel nr. 4-5-6 og 7 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll, den 15. juni 1988

Liv Trengereid
avd.arkitekt

Skj. A 17 A Andvord

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 1[illegible] 66 20 20
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider.

Innredn. loft samt innv. og utv. forandringsarbeid

Arbeidssted	Mat.nr.	Jnr.
Ole Bulls gate 45		87/3528

Byggherre	Ansvarshavende
Brl. Torshov Kvartal 13 v/Magne Hundsnes Joh.Svendsens gate 7 0478 OSLO 4	Svein 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. Innredning gjenstår for badet.
2. Innvendig trapp.
3. Røykvarsler må oppsettes.

For bygningssjefen

Overingeniør
Jan O.Davidsen

Bygningsinspektør
Hermund Danielsen

Papir, rørleggerarbeid og alkomatbehold (vedl. til bl. kommunen av hvitvaredes brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og vei-vesenet. For bygg med ufullstrom skal anmeldelsesoppgaver, eller ett sett godkjente tegninger i målestokk 1 : 100 over det godkjente ufullstrom sendes Oslo Skolevesen.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Brl. Torshov Kvartal 13
Johan Svendsens gate 7

0478 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	870103528	95/41803

Deres ref.

Vår saksbeh.: Odd Jørgen Bredeg
Dato: 29. juni 1995

Arbeidssted : 225/0187 Ole Bullsgate 45
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.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for samt opparbeidelse av tomten.

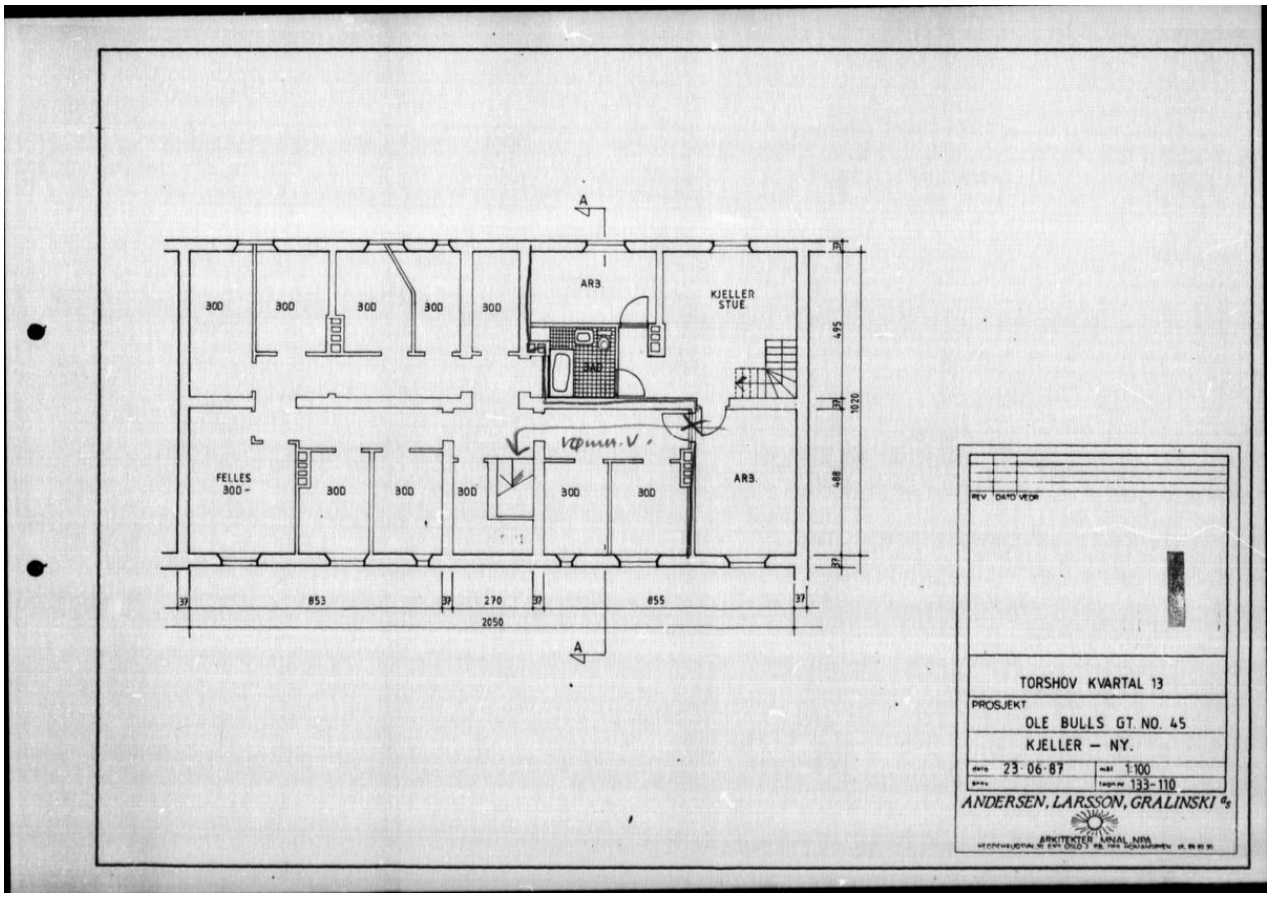
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

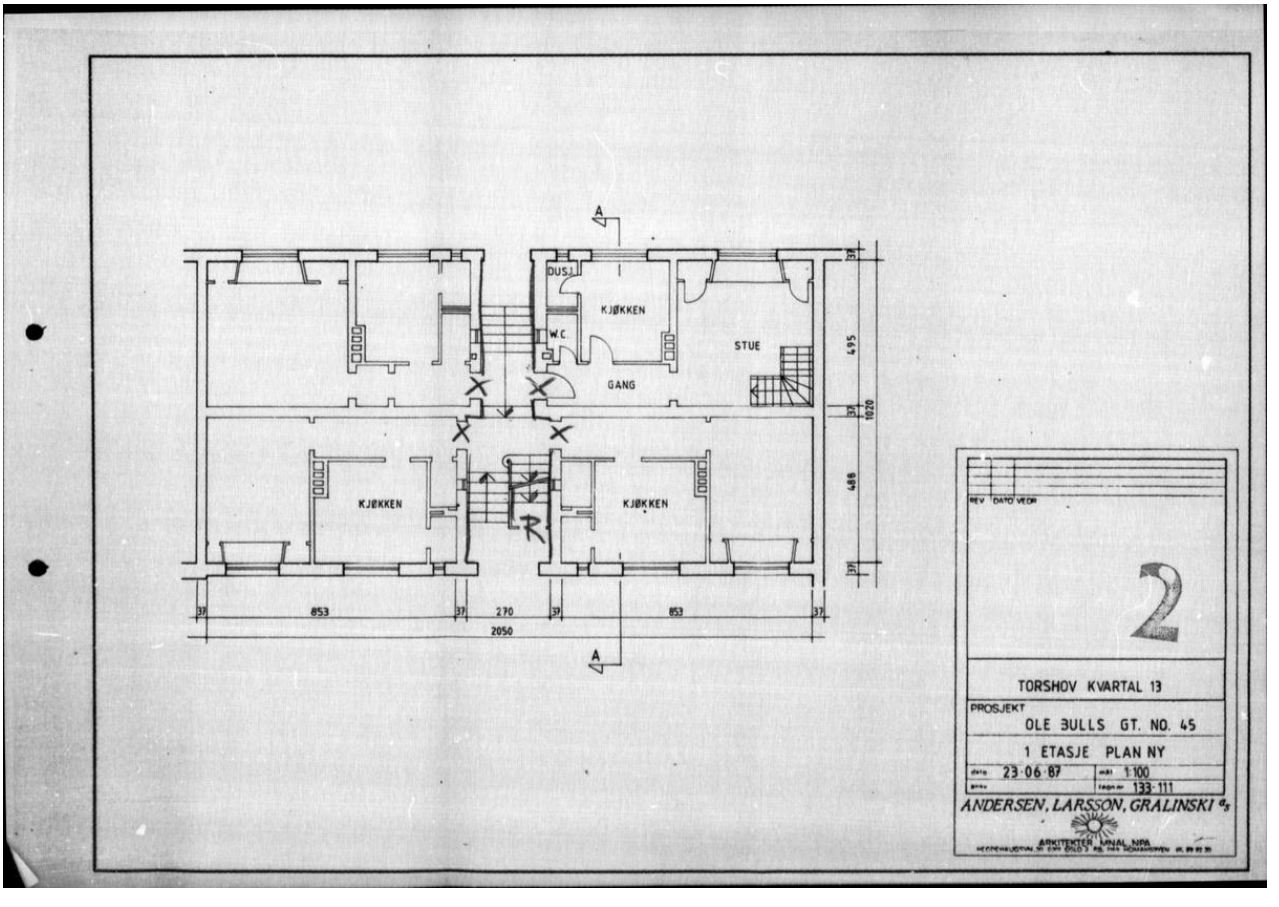
Jan Otto Strøm
Prosjektleder

Odd Jørgen Bredeg
Avd.Ing.I

Installasjon av saniteranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.
Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150


A
300
300
300
300
300
ARB.
KJELLER STUE
BAD
FELLES 300
300
300
300
300
300
ARB.
495
1020
488
37
853
270
855
2050
A
REV DATO VEDR
TORSHOV KVARTAL 13
PROSJEKT
OLE BULLS GT. NO. 45
KJELLER – NY.
dato 23·06·87
mål 1:100
tegn.nr 133-110
ANDERSEN, LARSSON, GRALINSKI a/s
ARKITEKTER MNAL NPA


A
DUS.
KJØKKEN
W.C.
STUE
GANG
KJØKKEN
KJØKKEN
495
1020
488
37
853
270
853
2050
A
REV DATO VEDR
2
TORSHOV KVARTAL 13
PROSJEKT
OLE BULLS GT. NO. 45
1 ETASJE PLAN NY
dato 23·06·87
mål 1:100
tegn.nr 133-111
ANDERSEN, LARSSON, GRALINSKI a/s
ARKITEKTER MNAL NPA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TYREN AS
Angerstveien 38B
1349 RYKKINN

Dato: 12.11.2019

Deres ref.:	Vår ref.: 201907094-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Edvard Bondi Knowles	Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLE BULLS GATE 45	Eiendom:	225/125/0/0
Tiltakshaver:	Christine Lindstrøm	Adresse:	c/o Leif Lindstrøm, Brydes gate 10, 3217 SANDEFJORD
Søker:	TYREN AS	Adresse:	Angerstveien 38B, 1349 RYKKINN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Rammetillatelse - Ole Bulls gate 45

Energi- bygningsfysikk – vi ber dere oppgi u-verdier for yttervegg.

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring av kjeller til hoveddel, som vi mottok 03.05.2019. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vi gir dispensasjon fra:

- **teknisk forskrift TEK17 § 14-3 vedrørende minimumskrav til energieffektivitet**
- **teknisk forskrift TEK17 § 12-7 annet ledd vedrørende krav til romhøyde**
- **teknisk forskrift TEK17 § 13-7 vedrørende krav til lys**

Det er ikke merknader til søknaden.

Rammetillatelsen er gitt med vilkår som må oppfylles før dere kan få igangsettingstillatelse. Vilkårene finner dere under avsnittet «vilkår i den videre prosessen».

Opplysninger om byggesaken

Det søkes om bruksendring av kjellerareal fra tilleggsdel til hoveddel som del av overliggende leilighet. Det bruksendrede arealet utgjør i følge plantegningene ca. 60m2.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Tidligere reguleringsplan, S-2255, vedtatt 28.07.1977 er i sin helhet opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser for øvrig til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Vurdering av plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5.

Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets kvaliteter

Tiltakets utforming

Tiltaket medfører ingen ytre endringer, eksisterende vinduer beholdes. Vi anser for øvrig at det den innvendige planløsningen er hensiktsmessig.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Tiltaket skal oppfylle alle relevante tekniske krav jf. pbl. § 21 - 4 første ledd foruten det som gis dispensasjon fra i underliggende avsnitt.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med forskriften og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Vi viser til ansvarlig søkers redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra TEK17 § 14-3 vedrørende minimumskrav til energieffektivitet

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre et nye innvendige oppvarmede arealer og bygninger skal ha et forsvarlig varmetap som minker energibehovet og dermed bidrar til å gjøre oppvarmede arealer mer klima- og miljøvennlige.

Eldre bygningers konstruksjon tillater ikke alltid at energikravet kan oppfylles fullt ut. For tykk innvendig isolering kan medføre fuktskader, mens utvendig isolering kan endre bygningens form og utseende, noe som ofte ikke er forenelig med bevaring av bygningenes arkitektoniske verdier.

Dere har oppgitt at dere vil etterisolere yttervegg, gulv, og vegg mot de uoppvarmede kjellerarealene. Det følger av innsendt redegjørelse at u-verdiene for vegg og gulv og glass vil bli vesentlig forbedret som følge av etterisolering.

Vi ser at dere har sannsynliggjort at tiltaket blir etterisolert så langt det lar seg gjøre innenfor hva som er å anse som hensiktsmessig og forsvarlig.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene.
Fordelen ved å gi dispensasjon er at man muliggjør bruksendring av kjellerareal til boligformål. Plan- og bygningsetaten er på generelt grunnlag positive til at det man kan til rette legge for utvidelse av boliger innen for eksisterende bygningsvolum, noe som gir større leiligheter i sentrale deler av byen. Ettersom bygget etterisoleres så langt det lar seg gjøre, mener vi at det ikke er noen åpenbare ulemper ved å gi dispensasjon.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra TEK17 § 12-7 andre ledd vedrørende krav til romhøyde

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt
Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at rom oppleves åpne og lyse og at det er plass til fast monterte elementer på rommets tak uten fare for sammenstøt. Romhøyde er et viktig hensyn i utformingen av innvendige arealer og en for lav takhøyde vil gå på bekostning av bokvalitet og bruksverdi.

Ansvarlig søker oppgir at romhøyde i soverom vil bli 2,13 meter og 2,25 til himling i kjellerstuen. Dette er under den preaksepterte ytelsen hva gjelder krav til romhøyde for bruksendring av rom utenfor boenhet. I utgangspunkteter mener vi derfor at hensynet bak bestemmelsen er tilsidesatt.

Når vi ikke anser bestemmelsen som *vesentlig* tilsidesatt vektlegger vi at arealene som bruksendres er en del av en større leilighet, der leilighetens første etasje overoppfyller kravene til romhøyde. For leiligheten sett under ett vil derfor den omsøkte takhøyden i kjeller ikke oppleves som av større betydning. Vi vektlegger for øvrig at rommene i kjeller får en god størrelse i areal.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene
Fordelen ved å gi dispensasjon er at det muliggjør at man kan ta i bruk eksisterende kjellerarealer på en mer hensiktsmessig måte uten at man må gjøre større bygningsmessige arbeider. Plan- og bygningsetaten er positive til å ta i bruk eksiterende boliger på en måte som svarer til moderne forhold og behov. Vi er også på generelt nivå positive til at man får større leiligheter i Oslos indre soner noe som i større grad legger til rette for småbarnsfamilier.

Det er en mulig ulempe at det er en fare for sammenstøt med fastmonterte elementer i rommets tak, og at bruksarealet blir mindre brukbart enn det forskriften legger opp til. Vi anser i midlertid fraviket som mindre, og derfor at dette er en mindre ulempe.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra TEK17 § 13-7 vedrørende krav til lys

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt
Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at rom oppleves åpne og lyse. Lys er en viktig faktor for å sikre tilstrekkelig bokvalitet.

Ansvarlig søker oppgir at tiltaket ikke vil oppfylle dagslyskravet på 10 % og hensynet er derfor i utgangspunktet tilsidesatt.

Når vi ikke anser bestemmelsen som *vesentlig* tilsidesatt vektlegger vi at arealene som bruksendres blir en del av en større leilighet, der leilighetens første etasje overoppfyller kravene til dagslys. For leiligheten sett under ett vil derfor fraværet av tilstrekkelig dagslys i kjelleretasjen ikke oppleves som av større betydning. Søker påpeker at vindusomrammingen er laget med en stor vinkel slik at lyset fra kjellervinduene spres effektivt i rommet. Dette er vektlagt i vår vurdering.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene
Ettersom bygningen er registrert oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig er det en større fordel at man kan benytte seg eksisterende vindusåpninger uten å måtte gjøre endringer i fasaden som går på bekostning av det originale uttrykket.

Det er en mulig ulempe at arealene får mindre dagslys enn det som følger av forskiftskravet, men ettersom hovedoppholdsrom i 1. etasje vil ha godt med dagslys anses dette, i denne bestemte saken, som en mindre ulempe.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201907094			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		13.03.2019	1/7

Plan 1		12.03.2019	1/8
Plan kjeller		12.03.2019	1/9
Snitt		12.03.2019	1/10

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201907094	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
879498732 TYREN AS	PRO - Arkitektur, tkl.2

Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll

Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) av enkelte fagområder. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i SAK10 § 12-5.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Vilkår i den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

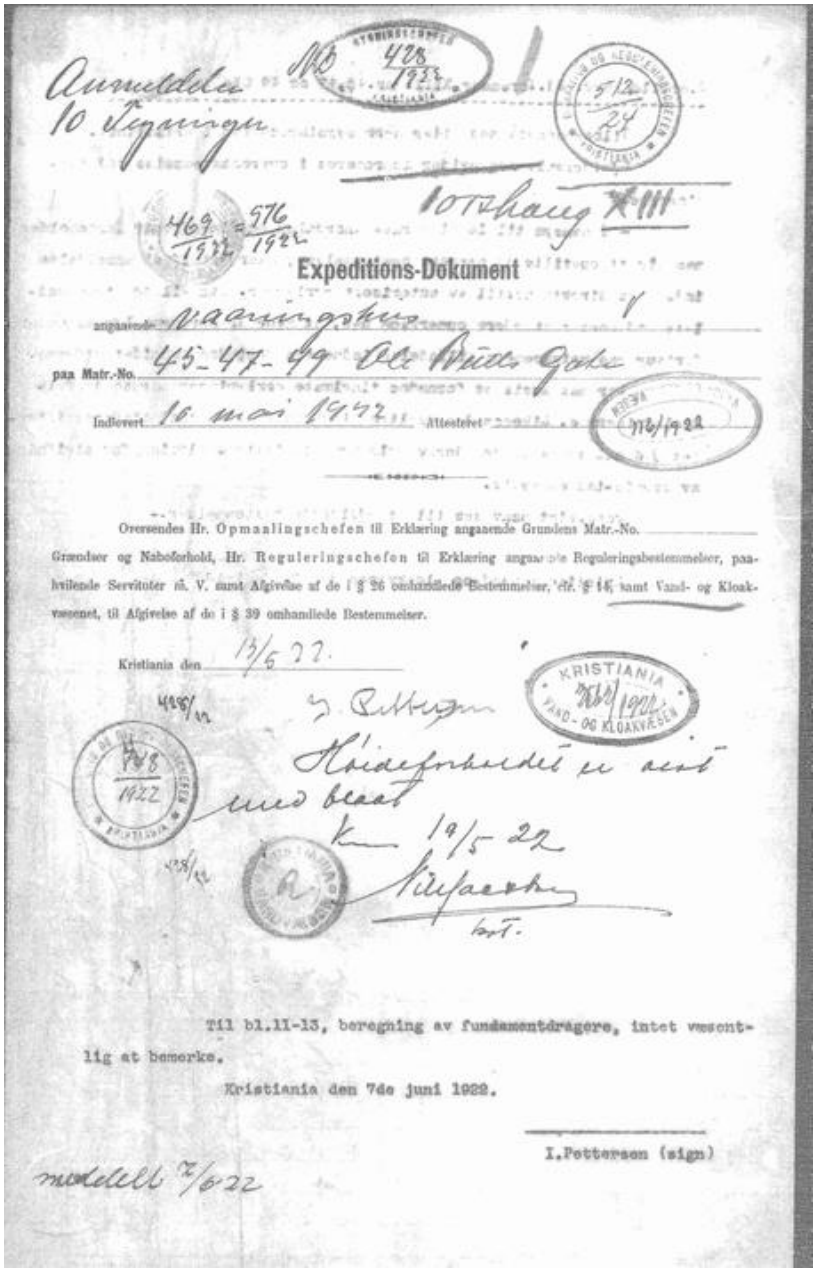
Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - fungerende enhetsleder

Kopi til:
Christine Lindstrøm, c/o Leif Lindstrøm, Brydes gate 10, 3217 SANDEFJORD, lindstrom@besafe.no



Anmeldelse 10. Tegningen

Notat III

469/1922 = 576/1922

Expeditions-Dokument

angaaende Naaningshus

paa Matr.-No. 45-47-49 Ole Vigs Gate

Indleveret 10 mai 1922 Attesteret 16/1922

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. _____

Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servitoter 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 13/5 22.

KRISTIANIA 15/5 1922 VAND- OG KLOAKVÆSEN

428/22

Høidefundet er ført med blaat

Kr. 19/5 22

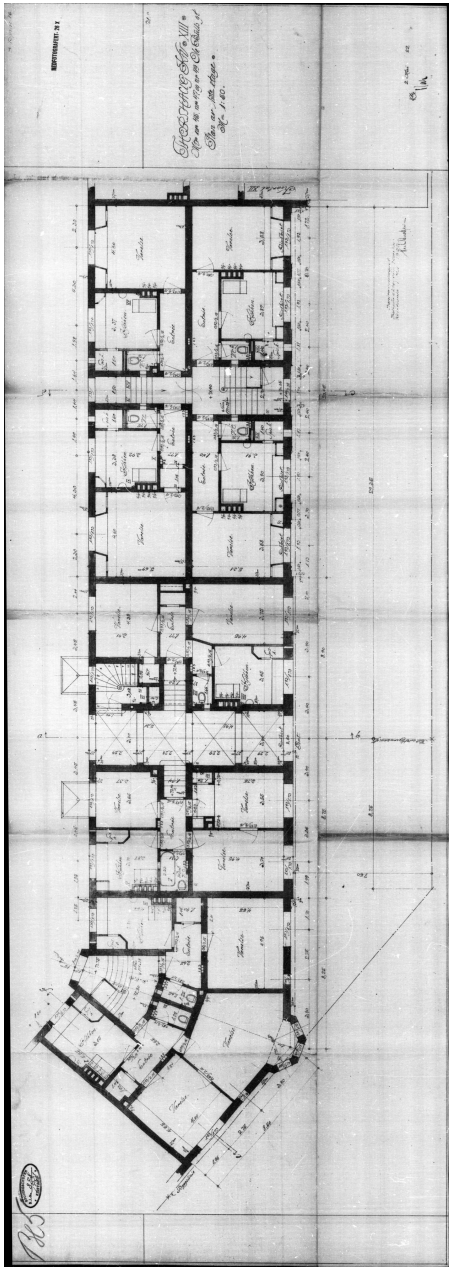
Ref.

Til bl.11-13, beregning av fundamentdragere, intet vesentlig at bemerke.

Kristiania den 7de juni 1922.

I.Pettersen (sign)

modtat 7/6 22



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TYREN AS
Angerstveien 38B
1349 RYKKINN

Dato: 14.04.2020

Deres ref.: | Vår ref.: 201907094-19 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Edvard Bondi Knowles | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLE BULLS GATE 45	Eiendom:	225/125/0/0
Tiltakshaver:	Christine Lindstrøm	Adresse:	c/o Leif Lindstrøm, Brydes gate 10, 3217 SANDEFJORD
Søker:	TYREN AS	Adresse:	Angerstveien 38B, 1349 RYKKINN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Bekreftelse på at tiltaket er godkjent i tidligere byggesak - Ole Bulls gate 45

Vi viser til søknad om bruksendring av kjeller til del av overliggende leilighet mottatt 03.05.2019. Rammetillatelse ble gitt 12.11.2019.

Etter at rammetillatelse ble gitt, er det oppdaget at kjelleren som var omsøkt bruksendret, allerede var godkjent til bruk som boligareal. Kjelleren ble godkjent bruksendret i sak 198751120.

Vi bekrefter at arealet i kjeller allerede er godkjent til boligformål og at det derfor ikke er nødvendig å gå videre med søknaden som ligger inne nå. Bruksendringen er å anse som godkjent.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by øst

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

Kopi til:
Christine Lindstrøm, c/o Leif Lindstrøm, Brydes gate 10, 3217 SANDEFJORD

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thea Smedheim Lunde
OLE BULLS GATE 45

Dato: 02.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86513276
8564718

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.225 BNR. 125

Vi viser til bestilling av 20250602 for OLE BULLS GATE 45.

GNR. 225 BNR. 125

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.06.1928.

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

5238 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

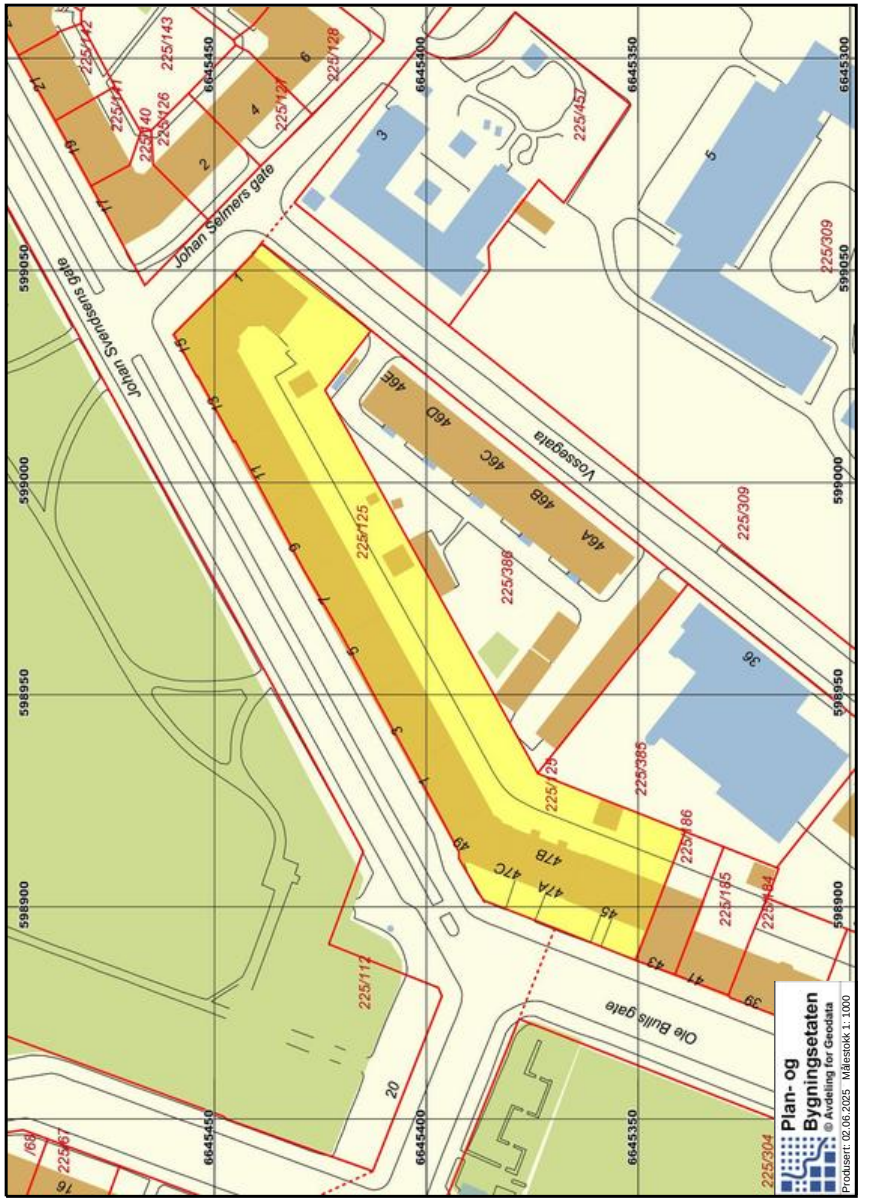
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

S-2255

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

Opphevet helt eller delvis 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-2937,1.10.87 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, 20183, 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)

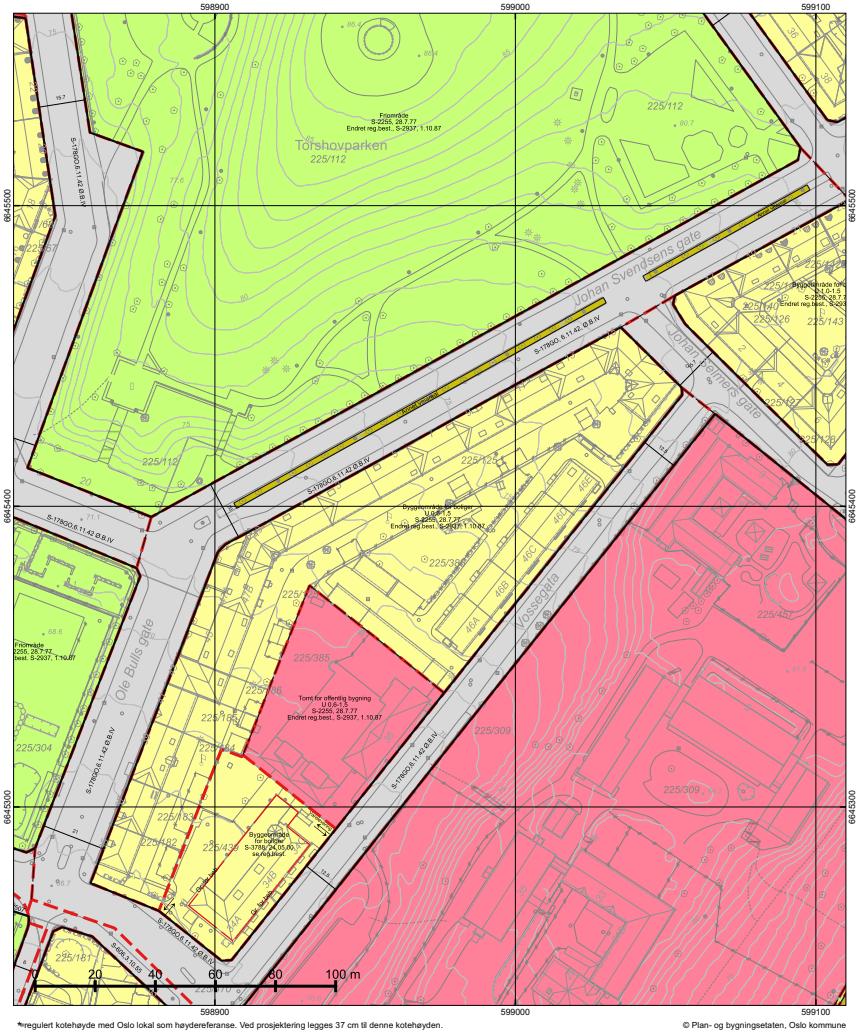
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 143894/ 86513276
Deres ref.: 55528/ THLUN@MSNOP
Adresse: OLE BULLS GATE 45
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)

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

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

- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

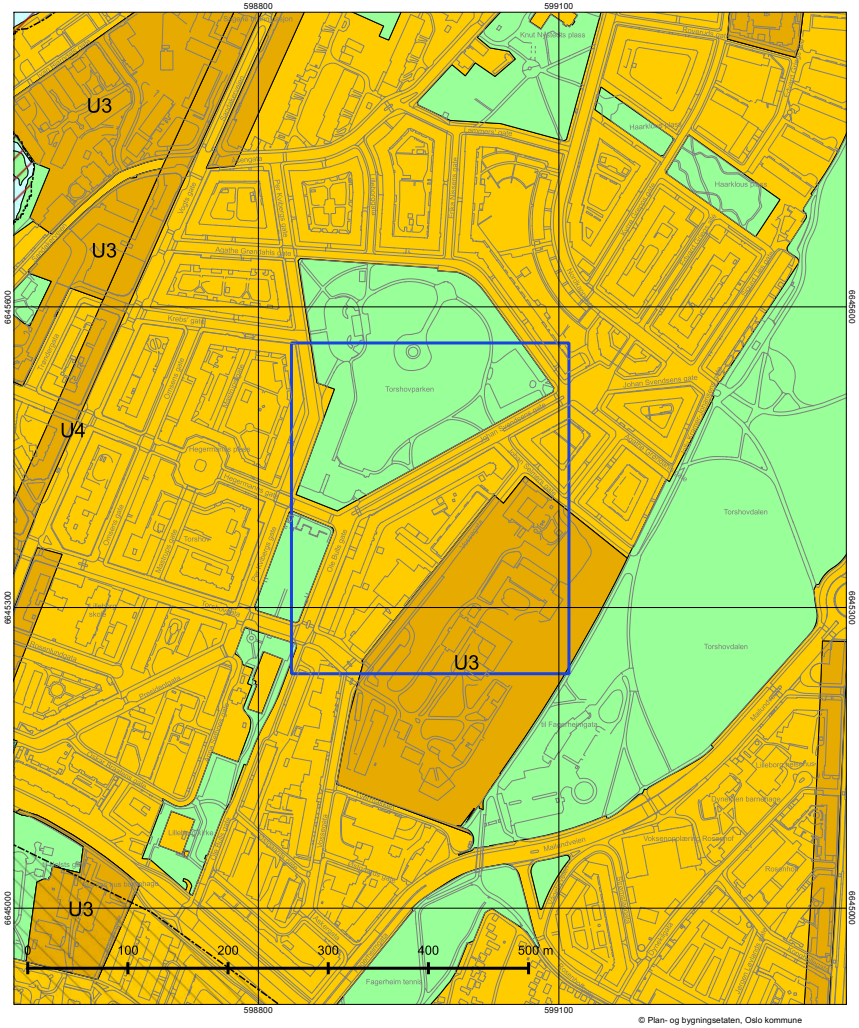
Dato: 02.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– 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: 143894/ 86513276
Deres ref.: 55528/ THLUN@MSNOP
Adresse: OLE BULLS GATE 45
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: 02.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143894/86513276
Deres ref.: 55528/ THLUN@MSNOP

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



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0163/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ole Bulls gate 45 0475 OSLO

Betegnelse: Gnr 225, bnr 125 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no