



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 873 389
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: JARLEGATEN 19 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.07.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 047 528	1 014 900
Sum inntekter		1 047 528	1 014 900
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		627 457	1 493 254
Sum kostnader		673 097	1 538 894
Driftsresultat		374 431	-523 994
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 387	5 995
Sum finansinntekter		8 387	5 995
Annen finanskostnad		207 222	156 454
Sum finanskostnader		207 222	156 454
Netto finans		-198 835	-150 459
Resultat før skattekostnad		175 596	-674 453
Årsresultat		175 596	-674 453
Totalresultat		175 596	-674 453
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		175 596	-674 453
Sum overføringer og disponeringer		175 596	-674 453



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 223 246	3 223 246
Sum varige driftsmidler		3 223 246	3 223 246
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		203 079	165 619
Sum finansielle anleggsmidler		203 079	165 619
Sum anleggsmidler		3 426 325	3 388 865
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-5 253	-10 650
Andre fordringer		22 493	61 566
Sum fordringer		17 240	50 916
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		349 451	312 676
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		349 451	312 676
Sum omløpsmidler		366 690	363 593
SUM EIENDELER		3 793 016	3 752 458



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 700	1 700
Sum innskutt egenkapital		1 700	1 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		277 020	101 424
Sum opptjent egenkapital		277 020	101 424
Sum egenkapital		278 720	103 124
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 312 422	3 402 521
Øvrig langsiktig gjeld		189 205	189 205
Sum annen langsiktig gjeld		3 501 627	3 591 726
Sum langsiktig gjeld		3 501 627	3 591 726
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 112	24 908
Leverandørgjeld		6 304	22 050
Annen kortsiktig gjeld		5 253	10 650
Sum kortsiktig gjeld		12 669	57 608
Sum gjeld		3 514 296	3 649 334
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 793 016	3 752 458



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 705959

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 873 389
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: JARLEGATEN 19 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.07.2025



Organisasjonsnr: 953 873 389
JARLEGATEN 19 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 047 528	1 014 900
Sum inntekter		1 047 528	1 014 900
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		627 457	1 493 254
Sum kostnader		673 097	1 538 894
Driftsresultat		374 431	-523 994
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 387	5 995
Sum finansinntekter		8 387	5 995
Annen finanskostnad		207 222	156 454
Sum finanskostnader		207 222	156 454
Netto finans		-198 835	-150 459
Resultat før skattekostnad		175 596	-674 453
Årsresultat		175 596	-674 453
Totalresultat		175 596	-674 453
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		175 596	-674 453
Sum overføringer og disponeringer		175 596	-674 453



Organisasjonsnr: 953 873 389
JARLEGATEN 19 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		3 223 246	3 223 246
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		203 079	165 619
Sum anleggsmidler		3 426 325	3 388 865
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		-5 253	-10 650
Sum fordringer		22 493	61 566
Sum fordringer		17 240	50 916
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		349 451	312 676
Sum omløpsmidler		349 451	312 676
Sum omløpsmidler		366 690	363 593
SUM EIENDELER		3 793 016	3 752 458
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 700	1 700
Sum innskutt egenkapital		1 700	1 700



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	277 020	101 424
Sum opptjent egenkapital	277 020	101 424
Sum egenkapital	278 720	103 124
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 312 422	3 402 521
Øvrig langsiktig gjeld	189 205	189 205
Sum annen langsiktig gjeld	3 501 627	3 591 726
Sum langsiktig gjeld	3 501 627	3 591 726
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 112	24 908
Leverandørgjeld	6 304	22 050
Annen kortsiktig gjeld	5 253	10 650
Sum kortsiktig gjeld	12 669	57 608
Sum gjeld	3 514 296	3 649 334
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 793 016	3 752 458



Organisasjonsnr: 953 873 389
JARLEGATEN 19 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6073

JARLEGATEN 19 BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i JARLEGATEN 19 BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

12. juni 2025 kl. 18:00, Jarlegata 19.

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.

Oppsummering av året

Prosjekter i perioden:

- Forlik med kommunen vedrørende ekspropriering av parkeringsplasser
- Bytte til fiber - Telenor
- Utarbeidet energirapport for videre søknad om støtte - Enova
- Fordelingsnøkkel
- Dugnad
- Vedlikehold fasade
- Kontroll av brannvernutstyr og elektrisk anlegg

Det har vært avholdt 7 styremøter, 1 middag for styret og 1 ekstraordinær generalforsamling.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte



- 8. Fordelingsnøkkel og endring av felleskosnader
- 9. Fremtidige investeringer
- 10. Forliksråd parkeringsplasser
- 11. Telenor - bytte til fiber
- 12. Barnevogn- og sykkelplasser
- 13. Annet?

Med vennlig hilsen,
Styret i JARLEGATEN 19 BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de 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 [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

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

Vedlegg

- 1. 6073 Jarlegaten 19 Borettslag.pdf
- 2. 6073 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I fjor ble det fastsatt at styret som ble valgt (2024/2025) skulle få en økning i honorar tilsvarende 10% økning som utgjør:

- Styreleder - 33.000,-
- Styremedlem - 5.500,-
- Styremedlem - 5.500,-

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Morten ønsker å tre ut av rollen som styremedlem, og det må velges nytt styremedlem.

Noen som ønsker å stille som styremedlem?

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 8

Fordelingsnøkkel og endring av felleskostnader

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tidligere generalforsamling har bedt styret om å se nærmere på fordelingsnøkkel for felleskostnader. Dette gjelder kun posten "felleskostnader" på faktura til beboerne og ikke poster der det tidligere er vedtatt at fakturering skal skje i henhold til fastsatt sats eller deles likt på alle leiligheter.

Dagens fordelingsnøkkel har ingen forankring i noen spesifikk faktor, men har blitt til over tid gjennom diverse mindre justeringer, som ingen kan redegjøre for i dag. Styret er således av den oppfatning at den er utdatert og ikke gjenspeiler noen rettmessig fordeling av felleskostnader. Inntektene fra posten felleskostnader går til å dekke generelle kostnader og hovedlånet som borettslaget har. Dette hovedlånet, slik det fremkommer i dag, har primært gått med til 3 prosjekter de siste 10-15 årene: Oppussing av oppgang A og B, rehabilitering av fasade og nytt tak.

Styret har foretatt en kartlegging av størrelsen til hver enkelt leilighet, der hver enkelt beboer ble bedt om å melde inn sitt boareal (m²). Basert på dette ble utkast til ny fordelingsnøkkel kalkulert. Ingen andre faktorer er vektlagt. For ordens skyld kan det nevnes at m² er en ganske utbredt måte å fordele felleskostnader på.

Før det stemmes over om gammel fordelingsnøkkel skal erstattes med en ny fordelingsnøkkel, basert på kvadratmeter (m²) på hver enkelt leilighet, ønsker styret å få avklart hvilken dokumentasjon som beboerne ønsker fremlagt i forkant. Ønsker beboerne:

- å få fremlagt en oversikt som viser ny fordeling med beløp
- kun en oversikt som viser de to aktuelle fordelingsnøkklene (henholdsvis nåværende og utkast til ny)
- kun ha en prinsipiell diskusjon, uten å se hverken dagens eller foreslått fordelingsnøkkel.

Dette trenger vi å få avklart i god tid før generalforsamlingen, slik at styret får tid til å eventuelt sette opp et dokument som er i tråd med beboernes ønsker. Det flertallet av beboerne stemmer for er det som vil bli fremlagt. Alle beboerne gis dermed xx. juni som frist til å gi sin tilbakemelding på hvilken dokumentasjon som ønskes. Slik styret ser det så blir dette litt en avklaring av om man ønsker å ta et valg ut i fra et



rent fordelingsprinsipp eller om hver enkelt beboer heller ønsker å ta utgangspunkt i hvordan en eventuell ny fordelingsnøkkel vil påvirke hver enkelt. Styret er mest opptatt av det prinsipielle, da vi ønsker en fordelingsnøkkel som både kan forklares og forsvares ut i fra objektive kriterier. I og med at styret kjenner kalkylene/beløpene som det er snakk om så avstår vi fra å delta i avstemmingen om hvilken dokumentasjon som skal fremlegges for behandling på generalforsamlingen.

Dersom flertallet ønsker å se ny fordelingsnøkkel (alt. a eller b) før avstemming vil dokumentasjon deles ut med tid til å lese gjennom i forkant. Dersom flertallet ønsker å stemme før man ser hvordan ny fordelingsnøkkel vil slå ut, vil fordelingen deles ut etter avstemming.

Som tidligere signalisert så har styret sett et behov for en generell økning av posten felleskostnader, da renter og andre utgifter har økt i stor grad de siste årene. I forrige styremøte ble den generelle økningen fastsatt til 20%. Dette blir implementert uansett hvilken fordelingsnøkkel som legges til grunn, men hvor stor endring den enkelte vil se på faktura vil avhenge av fordelingsnøkkel som velges. Det vil også bli gjort mindre endringer av postene som er basert på selvkost (trappevask og lån 98207991392) og betaling for internett (fiber) via borettslag, kr 289 per leilighet per måned, vil fremkomme. Alle endringer skjer med virkning fra 01.09.2025.

I tillegg har vi fremtidige investeringer (ref neste punkt) som gjør at vi vil få høye utgifter frem i tid, og muligens også må ta opp mer lån. Økte felleskostnader vil kunne bidra til å potensielt redusere behovet for mer belåning og styrke mulighetene til å dekke løpende utgifter, både forventede og uforutsette, uten ekstern finansiering. Det er også i borettslagets interesse å ha en solid finansiell buffer i og med at all erfaring viser at det oppstår uventede og kostbare behov. (Det vises bl.a. til utbedring av piper og diverse andre tiltak vi har blitt pålagt av offentlige myndigheter de siste 10 årene.)

Forslag til vedtak

Det stemmes over ny fordelingsnøkkel, flertallet er enige om...

Sak 9

Fremtidige investeringer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Per dags dato (12.06.2025) har borettslaget ingen saker til utbedring som er pålagt oss av kommunen tilsvarende tidligere arbeider (piperehabilitering, elektrisk arbeid etc.).

Generelt gjelder det som ble kommunisert i forrige generalforsamling at styret ser for seg en økning av felleskostnader etter hvert grunnet inflasjon og renteøkninger. Som det fremgår over så er våre kostnadsøkninger betydelige og styret har ansvar for å sikre at borettslaget har en sunn økonomisk drift, og dette medfører dessverre økt husleie. I tillegg så vet vi også at felleskostnader vil øke som en direkte følge av ulike helt nødvendige rehabiliteringsprosjekter i nær fremtid.

På generalforsamling 2023 ble det kommunisert at styret ønsket å se på ny fordelingsnøkkel for felleskostnader. Dette på grunn av at felleskostnadene hver leilighet betaler er basert på gammel fordelingsnøkkel der kostnader tilknyttet tidligere oppussingsutgifter inngår som grunnlag for fordelingsnøkkel. Styret rakk ikke å se på dette i løpet av året som gikk og ønsker å se nærmere på dette i kommende styreperiode. Styret har identifisert følgende større prosjekter i tiden fremover

1. Mur i Kjeller



2. Vinduer

3. Rør

Jarle (på vegne av styret) er i en prosess med Energihuset for å utarbeide en rapport for å søke støtte av Enova for bytte av vinduer.

Langtidsplan for vedlikehold som ble utarbeidet i forbindelse med generalforsamling 2021 er fortsatt gjeldende. Verdt å nevne er at borettslaget hadde store kostnader i 2021 grunnet rehabilitering av pipeløp (766') og i 2023 ifm. drenering/portrom (856').

Forslag til vedtak

Det foreslås at dersom vi får innvilget støtte fra Enova vil vi se på bytte av vinduer. Vi må da finne riktig fordelingsnøkkel for alle beboere.

Sak 10

Forliksråd parkeringsplasser

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jarlegata 19 har inngått et forliksråd med kommunen etter ekspropriasjon av parkeringsplassene og tap av plasser. Legger med vedlegg fra advokaten om saken.

Forslag til vedtak

Til info

Vedlegg

3. 2024-11-19 Forliksavtale mellom Oslo kommune og Borettslaget Klostergata 6 og Jarlegaten 19 borettslag - Signert (1).pdf

4. 2025-02-04 Oppsummering sak (1).pdf

Sak 11

Telenor - bytte til fiber

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter en ekstraordinær generalforsamling ble det stemt for at vi bytter til fibernett fra Telenor. Dette medfører at vi går bort fra Telia som vi har i dag og over til Telenor.

Venter på svar fra entreprenøren om når vi går live med nytt nett. De som ikke bruker Telia som nett, men har eget - må si opp sin egen avtale.

Her kommer det fortløpende info til alle når vi vet mer.



Forslag til vedtak

Til info

Sak 12

Barnevogn- og sykkelplasser

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Portrommet er fylt opp med sykler og barnevogner.

Vi ser nødvendighet for å ha en begrensning på antall barnevogner man kan ha ute samtidig, det er fremmet et forslag fra styret at det bare skal være 1 barnevogn pr barn ute i portrommet samtidig.

Det er viktig at det er åpent og lett tilgjengelig i portrommet for tilfelle det skulle skje noe som brann eller andre ulykker.

Forslag til vedtak

Det er fremmet at det kun er tillatt med 1 barnevogn i portrommet

Sak 13

Annet?

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Her er det åpent for andre innspill.

Forslag til vedtak

Andre innspill

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til JARLEGATEN 19 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyryggende 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
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

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

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

Hodne, Bente

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-175318

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-10 20:07:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SQPBI-ATA6X-BJZDW-ZVQFU-DXKKGZ-GTZOW

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

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

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller den 19. Borettslag.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.

11 av 25



**JARLEGATEN 19 BORETTSLAG
ORG.NR. 953 873 389, KUNDENR. 6073**

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.		305 985	452 301
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		175 596	-674 453
Tillegg for nye langsiktige lån	13	0	676 875
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-90 099	-86 729
Innsk. øremerk. bankkto		-37 460	-62 010
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		48 037	-146 317
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		354 022	305 985

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		366 690	363 593
Kortsiktig gjeld		-12 669	-57 608
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		354 021	305 985



JARLEGATEN 19 BORETTSLAG
ORG.NR. 953 873 389, KUNDENR. 6073

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 047 528	990 100	0	0
Andre inntekter		0	24 800	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 047 528	1 014 900	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 640	0	0
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	0	0
Revisjonshonorar	5	-9 626	-11 537	0	0
Regnskapsførerhonorar		-36 845	-34 991	0	0
Konsulenthonorar	6	-6 932	-72 936	0	0
Drift og vedlikehold	7	-39 066	-864 082	0	0
Forsikringer		-191 483	-143 978	0	0
Festeavgift		-23 826	-34 798	0	0
Kommunale avgifter	8	-173 969	-149 677	0	0
Energi/fyring		-11 403	-15 364	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-67 210	-63 746	0	0
Andre driftskostnader	9	-67 098	-102 146	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-673 097	-1 538 894	0	0
DRIFTSRESULTAT		374 431	-523 994	0	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	8 387	5 995	0	0
Finanskostnader	11	-207 222	-156 454	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-198 835	-150 459	0	0
ÅRSRESULTAT		175 596	-674 453	0	0
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		175 596	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-674 453		



JARLEGATEN 19 BORETTSLAG
ORG.NR. 953 873 389, KUNDENR. 6073

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	3 223 246	3 223 246
Øremerkede bankinnskudd	13	203 079	165 619
SUM ANLEGGSMIDLER		3 426 325	3 388 865
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		17 240	50 916
Driftskonto OBOS-banken		349 451	312 676
SUM OMLØPSMIDLER		366 690	363 593
SUM EIENDELER		3 793 016	3 752 458
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 17 * 100		1 700	1 700
Opptjent egenkapital		277 020	101 424
SUM EGENKAPITAL		278 720	103 124
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 312 422	3 402 521
Borettsinnskudd	15	189 205	189 205
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 501 627	3 591 726
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 253	10 650
Leverandørgjeld		6 304	22 050
Påløpte renter		1 112	17 902
Påløpte avdrag		0	7 006
SUM KORTSIKTIG GJELD		12 669	57 608
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 793 016	3 752 458
Pantstillelse	16	5 189 205	5 189 205
Garantiansvar		0	0
Oslo, __. __. 2025			
Styret i Jarlegaten 19 Borettslag			
Mailen Mæhle	Morten Aschim	Aleksander M. L. Sandvik	



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	836 124
Lån	110 364
Vedlikeholdsfond	40 800
Trappevask	37 740
Parkeringsleie	34 800
Leie av bod	6 000
Vaskeripenger	-1 500
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 064 328

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-10 800
Leie av bod	-6 000
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 047 528

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 40 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 354, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 626.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 783
Prosjekt Plan og Norsk Forening	-5 149
SUM KONSULENTHONORAR	-6 932

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-9 533
Drift/vedlikehold VVS	-2 700
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 650
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 633
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-10 771
Kostnader dugnader	-4 779
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-39 066

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-102 203
Feieavgift	-4 352
Renovasjonsavgift	-67 414
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-173 969

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 853
Lyspærer og sikringer	-685
Renhold ved firmaer	-40 308
Andre fremmede tjenester	-12 895
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 354
Andre kontorkostnader	-687
Kontingenter	-1 000
Bank- og kortgebyr	-2 316
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-67 098

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 782
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 605
SUM FINANSINTEKTER	8 387

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-121 688
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-85 534
SUM FINANSKOSTNADER	-207 222

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1977	167 000
Tilgang 1987 (rehabilitering)	3 056 246
SUM BYGNINGER	3 223 246

Gnr.233/bnr.217

Tomten er festet av Oslo Kommune i 40 år fra 06.11.1978.
gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLAN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2017	-2 500 000
Nedbetalt tidligere	496 350
Nedbetalt i år	61 011
	-1 942 639

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-1 435 690
Nedbetalt tidligere	36 819
Nedbetalt i år	29 088
	-1 369 783

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLAN**-3 312 422****NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1977 -178 075

Tilleggsinnskudd 2011 -11 130

SUM BORETTSINNSKUDD -189 205



NOTE: 16

PANTSTILLELSE

Borettsinnskudd	189 205
Pantelån	3 312 422
TOTALT	3 501 627

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

Bygninger	3 223 246
TOTALT	3 223 246



Forlikavtale

mellom

Oslo kommune

og

Borettslaget Klostergt 6 og Jarlegaten 19 borettslag

1. Bakgrunn

Borettslaget Klostergt 6 og Jarlegaten 19 borettslag har begjært overskjønn over Oslo tingretts skjønn avsagt 22. januar 2024 (sak 23-082609SKJ-TOSL/05). I avgjørelsen ble Oslo kommunen dømt til å betale følgende erstatning for arealene omfattet av skjønnet:

- kr 23 550 til Borettslaget Klostergt 6, og
- kr 15 450 til Jarlegaten 19 borettslag, og
- med tillegg av avsavnsrente på 4,5 % regnet fra 14. mars 2023

I forbindelse med forberedelse av overskjønnet har partene blitt enige om å forlike saken på de vilkår som følger av denne avtalen.

2. Erstatning for arealene

Oslo kommune betaler kr 684 000 i samlet erstatning for arealene omfattet av skjønnsaken.

Ved utbetaling gjøres det fradrag for erstatningen som Oslo kommune allerede har utbetalt i tråd med Oslo tingretts avgjørelse, til sammen kr 39 000.

Gjenstående beløp som Oslo kommune skal betale er dermed kr 645 000.

3. Avsavnsrente

I tillegg til beløpet angitt i punkt 2 tredje avsnitt, betaler Oslo kommune 4,5 % avsavnsrente av kr 645 000, regnet fra 14. mars 2023 til utbetaling skjer.

4. Forfall

Beløpene forfaller til betaling 14 dager etter at denne avtalen er signert av begge parter.

2024-11-19 Forlikavtale mellom Oslo kommune og Borettslaget Klostergata 6 og Jarlegaten 19 borettslag - Signert (1).pdf

M.M S.S. M.M.
AM.S



Vedlegg 3

5. Sakskostnader

Partene dekker sine egne sakskostnader for Borgarting lagmannsrett.

Rettsgebyr for begjæring av overskjønn og kostnader til skjønnsmedlemmer deles 50/50 mellom Oslo kommunen på den ene siden og borettslagene på den andre siden.

6. Heving av saken

Partenes prosessfullmektiger sender felles prosesskriv til Borgarting lagmannsrett med begjæring om at sak 24-045704SKJ-BORG/01 heves som forlikt.

Dato/sted

Oslo 4. oktober 2024

Oslo 19/11-24

Oslo kommune

ESKIL BRÅTEN
Direktør

Ceasar Sita
HANNE SVITH
ceasarling direktør

Borettslaget Klostergt. 6

Maria Nilsen (styreleder)

Sigrid Skarseth (styremedlem)

Jarlegata 19 Borettslag

Mailen Mæhle (styreleder)

Aleksander McLisky Sandvik
(styremedlem)

2024-11-19 Forliksavtale mellom Oslo kommune og Borettslaget Klostergata 6 og Jarlegata 19 borettslag - Signert (1).pdf



Notat

Til: Jarlegata 19 Borettslag og Borettslaget Klostergt. 6
Fra: Tine Larsen
Dato: 5. februar 2025
Klient: Jarlegata 19 Borettslag og Borettslaget Klostergt. 6
Sak: 24-4661

Ansvarlig advokat: Tine Larsen

ERSTATNING FOR TAP AV PARKERINGSPLASSER VED ETABLERINGEN AV KLOSTERENGA PARK

I 2015 ble reguleringsplanen for Klosterenga park vedtatt. Realisering av planen krevde bruk av arealer tilhørende Jarlegata 19 Borettslag og Borettslaget Klostergt. 6, med den konsekvens at parkeringsplasser på nordsiden av bygårdene ikke lengre kunne benyttes.

Her følger en oppsummering/redegjørelse for skjønnsprosessen om erstatning til borettslagene for avståelse av arealer til Klosterenga park.

1. Fastsettelse av erstatning ved rettslig skjønn for tingretten

14. mars 2023 inngikk borettslagene tiltredelsesavtaler med Oslo kommune, og anleggsarbeidene startet opp. Partene ble derimot ikke enige om vederlaget for de avståtte arealene, og kommunen begjærte i mai 2023 rettslig skjønn for å få fastsatt erstatning av domstolene etter ekspropriasjonsrettslige prinsipper.

Kommunen anførte for tingretten at borettslagenes parkeringsplasser ikke hadde erstatningsrettslig vern fordi tidligere reguleringsplaner ikke åpnet for parkering på arealet. Bruken var derfor ikke en påregnelig bruk som ga rett til erstatning. I tillegg anførte kommunen for Jarlegata 19 sin del at parkering heller ikke var i henhold til festeavtale.

Kommunen mente arealene bare skulle erstattes som friområde, som har en vesentlig lavere verdi i indre by enn parkeringsplasser.

Borettslagene anførte at parkering var en påregnelig bruk av arealet i tråd med tidligere reguleringsplan. Parkeringsplassene lå innenfor areal avmerket som boligformål (gult) i plan S-3049 fra 1989, dette arealformålet åpnet for parkering langs husveggen. I tillegg anførte borettslaget at det på arealet nord for det gule arealet (mot parken) også hadde vært lovlig parkering, i tidligere plankart var påført «parkeringsplass» her. Festeavtalen forbød heller ikke parkering.

En verdsettelse av parkeringsplassene var gjort av Veridian Analyse, som anslo at dersom parkeringsplassene var erstatningsberettiget hadde de en verdi på 228 000 kroner per plass.



Dæhlin Sand Advokatfirma AS

Hovedforhandling for Oslo tingrett ble avholdt i januar 2024. Kommunen fikk i tingretten medhold i at det eksproprierte arealet skulle erstattes som friområde og ikke som parkeringsplasser, og utmålte erstatningen til 15 450 kroner for Jarlegata 19 og til 23 550 kroner for Klostergt. 6.

Saksomkostninger ble for tingretten dekket i sin helhet av kommunen i tråd med ekspropriasjonsrettslige regler.

2. Begjæring om overskjønn (anke) til lagmannsretten

Borettslagene begjærte overskjønn (anke) til Borgarting lagmannsrett, hvor hovedforhandling ble berammet til oktober 2024.

Borettslagene anførte som i tingretten at den påregnelige bruken var parkering, og at parkeringsplassene skulle erstattes med om lag 228 000 kroner per plass (jf. Veridians verdsettelse).

Den potensielle oppsiden for borettslagene ved *fullt* gjennomslag var således betydelig (for henholdsvis 5 og 6 parkeringsplasser som borettslagene disponerte, utgjorde det som var antatt beste utfall en verdi størrelsesorden 1 140 000 kroner og 1 368 000 kroner per borettslag). Dersom borettslagene ikke oppnådde noe bedring av resultat enn i tingretten, risikerte man imidlertid å dekke egne saksomkostnader for lagmannsretten (som da ville oversteget tilkjent erstatning i tingretten).

Oslo kommune justerte sine anførsler for lagmannsretten, og erkjente at arealet langs husveggen i plan S-3049 var regulert til formål som også åpnet for parkering (merket gult). Kommunen anførte derimot at det ikke var regulert noen kjøreatkomst frem til dette området, da det var omkranset av fortau og friområde. Kommunen mente derfor at det fremdeles ikke kunne sies at parkering var i tråd med tidligere reguleringsplan, og det ikke var grunnlag for å erstatte tap av parkeringsplasser.

I saksforberedelsen for lagmannsretten la kommunen frem et nytt dokumentbevis og varslet et nytt vitne fra plan- og bygningsetaten som underbygget kommunens syn om at arealet nord for det gulmerkede arealet ikke hadde vært regulert til parkering, da påtegningen «parkering» ikke var knyttet til plankartet men et såkalt «grunnkart».

Kommunen opprettholdt at Jarlegatas 19 parkering også skjedde i strid med festekontrakt.

Kommunen mente videre at dersom parkeringsplassene skulle erstattes, måtte erstatningen settes lavere enn i Veridians beregninger. Det ble vist til at nivået på leieinntekter fra parkeringsplassene Jarlegata 19 hadde leid ut tilsa en lavere verdi.

Borettslagene anførte til dette at regulering til fortau og friområde ikke var til hinder for atkomst. Det er helt ordinært å krysse fortau for å komme frem til parkeringsplasser i Oslo. Videre at festekontrakten ikke var til hinder for parkering. Det ble også påpekt at verdien av parkeringsplassene måtte fastsettes på et objektivt grunnlag, og ikke ut ifra at borettslaget ikke hadde lyktes i å oppnå en mer markedsmessig pris.

3. Forlik

Før hovedforhandling i lagmannsretten gikk partene i dialog om mulig forliksløsning.

Saken hadde et usikkert utfall for både kommunen og borettslagene: Reguleringsmessige forhold av betydning for erstatningsspørsmålet var omdiskutert og usikkert. Kommunen hadde i saksforberedelsen for lagmannsretten endret sin anførsel om parkeringsadgang inntil husveggen, men fant også et dokument (grunnkartet) som talte i kommunens favør for den del av arealet som var regulert til friområde. De reguleringsmessige omstendighetene kunne her også resultere i at



Dæhlin Sand Advokatfirma AS

borettslagene hadde fått rett til erstatning for noen parkeringsplasser, men ikke alle (f eks én plass hver med mulighet for atkomst over fortau, men ikke friområdet). Det var videre usikkerhet hvilken erstatning lagmannsretten ville utmålt per parkeringsplass dersom parkeringsplassene var erstatningsberettiget - det var risiko for det ikke ville bli satt så høyt som i Veridians analyse. For Jarlegata 19 var det også noe risiko knyttet til om festekontrakten stod i veien for erstatning.

I et forlik må partene fravike sine utgangspunkter, og partene ble etter noen dagers forhandlinger enige om at Oslo kommune betaler borettslagene til sammen kr 684 000 i samlet erstatning for arealene omfattet av skjønnsaken. Dette tilsvarte verdien av 3 parkeringsplasser til den verdi som var anslått av Veridian. I tillegg ble det avtalt en avsavnsrente på 4,5 %.

Partene dekker egne sakskostnader for Borgarting lagmannsrett. Rettsgebyr og kostnader til skjønnsmedlemmer ble fordelt 50/50 mellom Oslo kommunen på den ene siden og borettslagene på den andre siden.

Saken ble hevet som forlikt.

Erstatningen og fordelingen av rettsgebyret og kostnadene til skjønnsmedlemmene fordeler seg slik:

	Total	Klostergatas andel	Jarlegatas andel
Erstatning:	684 000	342 000	342 000
Avsavnrenter:	50 658	25 329	25 329
Renter klientkonto:	3 612	1 806	1 806
Fradrag ¼ rettsgebyr per borettslag:		639	639
Fradrag ¼ skjønnsmedlemmer per borettslag:		2 000	2 000
Sum:		366 496	366 496

I tillegg kommer at borettslagenes dekker egne kostnader til advokatbistand for lagmannsretten.

Til sammenlikning oppnådde borettslagene i tingretten 15 450 kroner (Jarlegata 19) og til 23 550 kroner for Klostergt. 6.

Forlikavtalen er vedlagt.

Vennlig hilsen

Dæhlin Sand Advokatfirma AS

Tine Larsen
Advokat



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.06.25

Selskapsnummer: 6073 Selskapsnavn: JARLEGATEN 19 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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