NORDVIK

Stockfleths gate 47

0 soverom | 27 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Stockfleths gate 47

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
14	Om boligen
29	Nabolagsprofil
30	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
65	Andre vedlegg
213	Kontaktinfo
216	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
219	Forbrukerinformasjon om budgivning
220	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.05.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og attraktiv 1-roms pusset opp i 2018 - Høy 1. etasje - God takhøyde - Veldrevet borettslag -Perfekt førstegangskjøp

Prisantydning	**3 990 000,-**
Omkostninger	**2 590,-**
Totalpris	**4 070 101,-**
Fellesgjeld	**77 511,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 480,-**
BRA-i	**27 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1918**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Lys, attraktiv og arealeffektiv leilighet som ble pusset opp i 2018.

Leiligheten ligger i en ærverdig bygård på sjarmerende Sagene. Rett ved leiligheten har du flotte Vøienvolden gård og Arkitekt Rivertz plass. I tillegg er det gangavstand til flere av byens fineste parker som Bjølsenparken, Voldsløkka og fantastiske turmuligheter langs Akerselva. I nærområdet har du alt du trenger i det daglige og et særdeles godt kollektivtilbud.

- Høy 1. etasje
- God takhøyde på 2,75 m
- Rosett
- Skjermet sovealkove
- Fellesvaskeri
- Lave felleskostnader med internett (fiber) inkl
- Fasade rehabilitert i 2020–2022
- Mulighet for leie av parkeringsplass i borettslaget
- Stor, idyllisk og fantastisk bakgård
- Veldrevet borettslag med god vedlikeholdshistorikk
- Lave omkostninger

Planløsning



ingen

©2026 Alle rettigheter reservert





















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0138/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Stockfleths gate 47, 0461 OSLO
Gnr 221, bnr 220 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 127 i Borettslaget Vøyenvollen, org.nr. 952922173

Selger
Ada Løvhaug

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)
77 511,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 067 511,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
1 500,- (Flyttegebyr)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
2 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
12 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 070 101,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 079 601,- (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
1918

Etasje
1

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 27 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 32 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 27 kvm.
Total BRA: 27 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm.
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.

Innhold
Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, alkove og bad. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 5 kvm. I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod (skråtak, ikke oppmålt).

Standard
Entré:
Velkommen inn! I leiligheten får du et lyst og godt førsteinntrykk. I gangen er det romslig garderobeløsning med masse oppbevaringsplass samt plass til knagger og skohylle for enkel lagring av yttertøy. Interiøret gjennom hele leiligheten preges av lyse, klassiske og moderne flater. Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape et personlige preg. Leiligheten har en optimal planløsning hvor hver kvadratmeter er godt utnyttet.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Moderne og godt utnyttet kjøkken fra 2018. Tidsriktig kjøkken fra Ikea med glatte, grå fronter, mikrosement på veggen over kjøkkenbenken og benkeplate i laminat.

Innredningen har belysning under overskapene og nedsenket vaskekum i stål med ettgrepsbatteri. Integrert kjøle- og fryseskap, koketopp og oppvaskmaskin.

Hyggelig og innbydende stue med store vindusflater, rosett og god takhøyde. Planløsningen gir mulighet for flere møbleringsalternativer med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord ved kjøkkenet. Overflatene er stilrene, og består av flott laminat og lune fargetoner. Det er godt lysinnslipp via store vindusflater og kombinert med den gode takhøyden på 2,75 meter gir dette en meget god romfølelse.

Alkove:
Leiligheten har en smart og skjermet sovealkove. Her er det plass til seng. Det er vegghengte hyller som gir ekstra lagringsplass.

Bad:
Flott bad pusset opp i 2018. Badet har flislagte overflater og gulvvarme. Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, dusjplass med dusjvegger og baderomsinnredning med skuffer, servant med ettgrepsbatteri og belysning.

Overflater:
Gulv: Laminat fra 2018 i oppholdsrom og flislagt gulv på badet.
Vegger: Malt strie i alle rom og fliser på badet.
Himling: Malte flater i alle rom. Takhøyden er målt til 2,75 meter i stuen.

Parkering
Borettslaget har 11 parkeringsplasser. Per dags dato er det ingen ledige. Disse fordeles ved loddtrekning én gang i året på våren. Leieprisen er i dag kr 350 per måned. I tillegg tar OBF et engangsgebyr på kr 560 per parkeringsplass for omregistrering i deres systemer.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

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

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: I følge forrige eiers egenerklæring ble kjøkken og bad oppusset av Metrix Bad og VVS i 2018

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble gjort i forbindelse med oppussingen av kjøkken og bad i følge forrige eiers egenerklæring.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Jeg har ikke mottatt eller bedt om dokumentasjon, men det har vel forrige eier eller firmaene nevnt over.

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:
2025
Nytt callinganlegg for alle andeler (Access Låsspesialisten AS)
Rørfornying i Stockfleths gate 49 (Mørk VVS Rørleggerbedrift)
Reparasjon av kum ved garasje i Øvre gård
Ny platting/sitteområde i øvre gård ved garasjen (snekker via Karlsen Vaktmestertjenester AS)
Kronerensk og sjekk av den store blodbøka og beskjæring av 8 frukttrær i nedre og øvre gård i januar, (Aker Trepleie AS)
Rehabilitering av sluk fellesvaskeri Gustav Jensens gate 5 (RørleggerSentralen AS)
Rehabilitering av sluk (inklusive nye varmekabler) til sykkelboder i nedre og øvre gård (Rørlegger-Sentralen AS)

2024
Bytte av alle sikringer med innebygd jordfeilbryter (hovedfordeler i Stockfleths gate 45/45B og i underfordeler ved brannsentral), (elektriker via Karlsen Vaktmestertjenester AS)
Installering av radonbrønn i Fjørtofts gate 3, (UNIRAD AS)
Montert ny dørfunksjon til sykkelbodene i nedre og øvre gård, (Vrio Lås & Nøkkel AS)
Installert gjerde mellom fortau og Borettslagets parkeringsplasser ved Stockfleths gate 45, (leverandør til Karlsen Vaktmestertjenester AS)
Utbedring av skorstein mellom Fjørtofts gate 23 og 13 (Olaf Johansen Eftf. AS)
Rehabilitering av inngangsparti Fjørtofts gate 17, (murmester via Karlsen Vaktmestertjenester AS)
Nye gate- og nummerskilt til borettslaget, (bestilt av

Malercompagniet, montert av Karlsen Vaktmestertjenester AS)
Oppgradert brannvarslingsanlegget fra 2G til 4G sender, (Bravida)
Nye hagemøbler/caféset til begge bakgårder, (Grønt fokus)
Ny calling til beboer i Stockfleths gate 45B og 45B2, (Hemer)
Ny tørketrommel til fellesvaskeri i Gustav Jensen gate 5, (DSI Systemer AS)
Nye brannslukningsapparater til alle beboer og i fellesarealer, december, (Norbrann AS)
Totalrehabilitering av bad i portnerbolig/utleiebolig, (Mørk VVS Rørleggerbedrift)

2023
Rehabilitering av balkonger i Stockflethsgate 45B2, (Malercompagniet AS)
Radonmåling i alle første etasjer, (UNIRAD AS) Skiftet stikkledning ved Stockflethsgate 47, (Rørlegger-Sentralen AS)
Asfaltering ved Fjørtofts gate 23 og inn til Stockflethsgate 35, (MESTA AS)
Rens og sjekk av alle takrenner og nedløp, (Karlsen Vaktmestertjenester AS) Ny vaskemaskin til fellesvaskeri i Gustav Jensen gate 5, (DSI Systemer AS)
Fasaderehabilitering av søppelhus og garasje, (Malercompagniet AS)
Montert sinkbeslag til alle blomsterbed, (Malercompagniet AS)

2022
Fasaderehabilitering Del 3 utført, (Malercompagniet AS) (Fjørtofts gate 1-7, Gustav Jensens gate 3-7 og Stockfleths gate 45-49B mot bakgård, Stockfleths gate 45B, 45, 41, 35 og Fjørtofts gate 11 mot gate samt begge portalene)
Maling av ytterdører Del 3 Maling av vinduer og nye utelamper, Del 3 Rehabilitering av yttertrapper (Fjørtofts gate 15 og 23 mot bakgård, Stockfleths gate 45 mot gate og trapp i øvre bakgård) samt nye skiferplater til mange trapper rundt om i hele borettslaget, (leverandør via Malercompagniet AS)
Oppgradering av uteområde i nedre gård med ny platting og hagemøbler Miljøtiltak: Automatisk lys i sykkelbod i nedre gård.

2021
Fasaderehabilitering Del 2 utført, (Malercompagniet AS) Gustav Jensens gate 3-7, Stockflethsgate 49B-45B mot gate, Stockflethsgate 45B-41 og Fjørtofts gate 9-11, 15-23 og Stockflethsgate 35 mot bakgård
Maling av ytterdører Del 1 og 2
Maling av vinduer og nye utelamper, Del 2 fasaderehabilitering.
Oppgradering av brannvarslingsanlegg (nye meldere i leiligheter og fellesareal brannsentraler og manuelle meldere), (Bravida AS) Drenering Stockflethsgate 49 og Fjørtofts gate 17 mot gate, (leverandør via Malercompagniet AS)
Maling av lekestue (utført av beboere i borettslaget)

2020
Fasaderehabilitering fra juli-desember Del 1, (Malercompagniet AS) Fjørtofts gate 23-15 og Fjørtofts gate 7-1, samt endevegg Gustav Jensens gate 3 ut mot gate
Utskifting av samtlige utelamper, (Trend Collection AS)
Planlegging av nødvendig oppgradering av brannvarslingsanlegg Etter kontroll av skorsteiner og kartlegging av feieluker, (Pewi AS) 2019 Forprosjekt fasaderehabilitering, (OBOS Prosjekt AS) Utbedring av bunnledningsnett fullført for nedre gård, (TT Teknikk AS)
Maling av ytterdører, (Regnbuen AS)

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra borettslagets vedlikeholdsliste fremgår det: 2021: Drenering Stockfleths gate 49 og Fjørtofts gate 17 2019: Utbedring av bunnledningsnett fullført for nedre gård 2018: Utbedring av bunnledningsnett fullført for øvre gård + utbedring av overvanns-ledninger men inne i leiligheten har jeg ikke gjort noe med drenering eller vet om det er gjort tidligere (ikke oppført i salgsoppgave fra forrige selger).

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Ifølge tidligere eiers egenerklæring ble innmaten i sikringsskapet skiftet til automatsikringer men det er ukjent når, og el-kontroll ble utført av Elvia AS i februar 2023. Usikker på om vi har samsvarserklæring, jeg etterspurte ikke det ved kjøp, men det er kanskje mulig å finne. i forrige salgsoppgave er det et avsnitt: Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? med svar Nei.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Elvia AS februar 2023

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Men det er gateparkering utenfor med el

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ved kjøkkenoppussing i 2018 i følge forrige eier.

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

Var tiltaket søknadspliktig? Nei
Eventuell kommentar: Det er i følge salgsoppgave fra da jeg kjøpte gjort endringer i planløsning inne i leilighet. Jeg vet ikke om dette er søknadspliktig.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: I egenerklæringen fra da jeg kjøpte står det: " Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? - Dette ble gjort av Elvia AS februar 2023"

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? Står i egenerklæring fra da jeg kjøpte leiligheten at det ble gjort av borettslaget i 2023. De har sikkert dokumentasjon på det.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke i min botid og ikke opplyst om i forrige selgers egenerklæring.

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)
Nei
Eventuell kommentar: Ikke hørt noe om at det var et problem, men ser i borettslaget hjemmeside at dette ble gjort i 2025: Rehabilitering av sluk (inklusive nye varmekabler) til sykkelboder i nedre og øvre gård (Rørlegger-Sentralen AS). Mulig det er normal vedlikehold bare.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Fasade rehabilitert av borettslaget 2020–2022.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Ble sjekket i 2023, og jeg har ikke opplevd noe som peker på at det ikke er i orden.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Noe skjevhet i gulv, normalt for bygård fra 1918. Men har ikke vært plaget av det.

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.
Nei
Eventuell kommentar: Jeg har ikke hatt det inne i boligen eller i trappeoppganger etc. Men to dager før eiendommen ble lagt ut for salg mottok jeg informasjon fra borettslaget om at det er observert rotter i en kjeller i borettslaget. Mistenker at det ikke gjelder i 47, da jeg ikke har hørt noe mer om dette. Styret har informert og iverksatt umiddelbare tiltak i samarbeid med skadedyrbekjemper, og situasjonen følges aktivt opp. Jeg har hatt leiligheten i to år og har ikke tidligere mottatt tilsvarende meldinger fra borettslaget. Problemet er knyttet til en av flere kjellere i borettslaget med adskilte kjellere..

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Boligen har elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad. Ingen sentralfyr, radiator eller varmepumpe.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Knappene på kjøkkenviften er mindre responsive og krever at jeg trykker flere ganger for at den skrur seg på. Jeg kjøpte leiligheten slik.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Det blir gjort helt vanlig tilstandsrapport fra takstmann vedrørende salget til meg i 2024 og gjøres ny i 2026. Den har ikke blitt laget nå som jeg skriver denne erklæringen.

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? Areal er oppgitt i salgsoppgave og tilstandsrapport utarbeidet i forbindelse med salg av boligen i 2024. BRA-i: 27 kvm, totalt BRA: 34 kvm.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Dette står om det punktet i forrige salgsoppgave: Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for "våningshus", datert 13.07.1917. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og Informasjon om boligen 019 gjeldende regelverk eller

at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger ferdigattest for følgende arbeid: - Installasjon brannvarslingsanlegg, datert 28.01.2005. - Innredning av dusj og bad i 1. etasje, datert 16.08.1972. Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger. Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak. Deler av gangen ble til baderom, soverommet ble utvidet mot gangen og kjøkken ble flyttet i stuen.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Ja
Beskriv: Slik jeg har kjøpt og brukt boligen, står det i forrige salgsoppgave: Dagens planløsning avviker fra opprinnelige byggetegninger. Endringene er ikke søknadspliktige og gjelder kun innenfor boligens hoveddel.

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
Eventuell kommentar: Veldig flott nabolag og et velorganisert borettslag

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke meg kjent. Felleskostnaden ble til og med nylig redusert pga ny avtale med Telia.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Entrédør er ikke brannklassifisert.

Bygningssakkyndig
Takstmann Murmester Trond Bratvold

Byggemåte
Bygget:
- Bygg oppført i 1920.
- Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.
- Hovedkonstruksjon av skallemursvegger med utvendig tegl som er slemmet og pusset.
- Valmet tak i trekonstruksjon, antatt tekket med takstein.
- Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

Leiligheten:
- Vinduer med trerammer med 2-lags energiglass fra 2010.
- Tidsmessig entrédør.
- Varmtvannsbereder over tak på bad med luke i gangen.
- Sikringsskap plassert i trappeoppgang. Sikringsskap med automatsikringer.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Etasjeskille:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Sluk, membran og tettesjikt:
Det finnes ikke noe dokumentasjon på sluk eller membran.

- Sanitærutstyr og innredning:
Stedvis slitt baderomsinnredning.

- Ventilasjon:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Overflater og innredning kjøkken:
Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

- Avtrekk:
Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.

- Vannledninger:
Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

- Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Ventilasjon:
Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende ventilasjon/avtrekk ved kjøkken.

- Varmtvannstank:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra

dagens byggtekniske forskrift.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardiner og gardinstang.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner
- Flislagt gulv med varme på badet

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 987,822 kwh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 480,- pr. mnd.
Inkluderer: Bredbånd, betjening av andel fellesgjeld, forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, kommunale avgifter, trappevask, drift og vedlikehold.

Herav:
Renter og avdrag: 315,-
Dugnadsbidrag (refunderes ved oppmøte på dugnad): 75,-
Renter og avdrag: 242,-
Felleskostnader: 1 559,-
Trappevasktillegg: 99,-
Tillegg bredbånd: 190,-

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Strøm
- Innboforsikring
- Felleskostnader

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 868 373,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 473 491,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget er fordelt på en øvre og en nedre bygård i gatene:
- Fjørtofts gate 1, 3, 5, 7, 9, 11,15,17,19, 21 og 23.
- Stockfleths gate 35, 41, 45 A, 45 B, 47, 49, 49 B + inngang 41 og 45 fra portal.
- Gustav Jensens gate 3,5 og 7.

Borettslaget Vøyenvollen består av 184 andelsleiligheter. Det er to bakgårder, en i nedre og en i øvre gård (nord). Det er tre fellesvaskerier (polletter kjøpes via styret), to sykkelboder (kontakt styret for tilgang), 12 parkeringsplasser (årlig trekning i mai) og ett søppelhus (utenfor Stockfleths gate 41).

For øvrig informasjon se borettslagets hjemmeside: www.voyenvollen.no
- Borettslaget Vøyenvollen har siden 01.02.23 avtale med Karlsens Vaktmestertjeneste AS om rengjøring. Rengjøringen skjer annenhver uke i oppganger og annet fellesareal i sommerhalvåret og hver uke i vinterhalvåret.
- Leverandør av TV/internett er Telia.

Fellesvaskeri:
Borettslaget har tre fellesvaskerier, i kjellerene i Fjørtofts Gate 7 og 19, og i Gustav Jensens gate 5. Vaskepolletter koster kroner 15 per stykk, og kan kjøpes via styret (maks 10 av gangen). Skriv en melding via kontaktskjemaet her på hjemmesiden med ønsket antall vaskepoletter du ønsker å kjøpe. Vaktmester/styret vil levere polletter i din postkasse ved anledning. Faktura for polettene kommer fra OBF. Det tilkommer fakturagebyr.

Sykkelbod:
Det er to sykkelboder, en i øvre gård i kjelleren under Fjørtofts gate 1, og en i nedre gård i kjelleren under Fjørtofts gate 15. Kodebrikke kan kjøpes av styret for 250kr - send en melding via kontaktskjemaet her på hjemmesiden hvor du skriver ditt andels nr., kontaktinformasjon og hvilken bod du trenger tilgang til. OBF sender faktura for brikken. Det tilkommer fakturagebyr.

Barnevognsgarasjer:
Det er forbudt å parkere barnevogner i oppgangene pga. brannsikkerhet. Borettslaget har barnevognsgarasjer til utleie, til 840kr/år (faktureres per måned). Ta kontakt med styret ved behov for dette.

Kommende vedlikehold
Styret ønsker å orientere generalforsamlingen om kommende vedlikehold i borettslaget. Det foreligger allerede en overordnet vedlikeholdsplan som er utarbeidet i samarbeid med OBOS i løpet av fjoråret. Denne gir borettslaget en bedre samlet oversikt over vedlikeholdsbehovene, men planen er per i dag ikke detaljert med konkrete tidspunkt. Styret arbeider videre med å konkretisere planen slik at den i større grad kan benyttes som et styringsverktøy. Styret legger opp til at mer planmessig vedlikehold forhåpentligvis kan starte til høsten. Første prioritet vil være rørfornying for å redusere risikoen for lekkasjer og uforutsette skader. Etter dette vil oppgradering av det elektriske anlegget bli

Forslag til vedtak:
I forbindelse med det planlagte vedlikeholdet ønsker styret også å vise til forslaget om salg av portnerboligen. Et slikt salg vil kunne tilføre borettslaget kapital som kan benyttes direkte til vedlikehold, og dermed bidra til gjennomføring av nødvendige tiltak uten økt låneopptak. Tatt til orientering.

Det er ikke anledning til å plassere varmtvannsberedere i fellesareal. Varmtvannsberedere som per i dag er plassert i fellesareal, og som må skiftes ut, skal fjernes fra fellesareal og installeres inne i andel tilhørende andelseier. Det er andelseiers plikt å vedlikeholde/skifte ut varmtvannsbereder. Borettslaget vil ikke dekke skader forårsaket av varmtvannsbereder

Salg av portnerleilighet gjennom rettet utvidelse av andelskapitalen
Styret foreslår for generalforsamlingen at portnerleiligheten som i dag eies direkte av laget, tilknyttes en nyutstedt andel og avhendes. Dette vil gi laget et kapitaltilskudd i størrelsesorden ca kr 7 - 8 000 000, med forbehold om markedets interesse på salgstidspunktet. Forutsatt at det utstedes en ny andel i en kapitalutvidelse til overkurs rettet mot erverver av leiligheten, oppstår ingen skatteplikt for laget som følge av at leiligheten overføres fra laget til ny eier. I første omgang anmoder styret generalforsamlingen om å fatte ugjenkallelig vedtak om at det skal vedtas en rettet andelskapitalutvidelse til overkurs mot erverver av portnerleiligheten så snart styret gjennom eiendomsmegler har inngått avtale med en erverver som er villig til å betale overkursen. Styret gis fullmakt til å fastsette overkursen, og inngå oppdrag med eiendomsmegler, samt avtale med erverver. I f m andelskapitalutvidelsen forplikter generalforsamlingen ugjenkallelig, seg til å endre vedtektene pkt 2.1 slik at andelskapitalen og antall andeler endres til henholdsvis kr 50 400, og 184 andeler. Årsaken til at de to generalforsamlingsvedtakene som skal fattes nå, gjøres ugjenkallelige, er at styret og eiendomsmegler må vite at generalforsamlingen ikke ombestemmer seg etter at avtale med erverver er inngått. Informasjon om prosessen videre: Før vedtak om andelskapitalutvidelse iverksettes, bør vedtektsendringen/ tilbakeføringen av vedtektsbestemmelsen om andelskapital m.v være registret i Foretaksregisteret. Når den er registrert, inngår styret oppdragsavtale med megler. Leiligheten legges ut for salg, og løsningen med andelskapitalutvidelse beskrives kort i prospektet og i «Kjøpekontrakten» / Avtalen med erverver. Erverver må forplikte seg til å tegne andel tilavtalt overkurs i den ekstraordinære generalforsamlingen som skal vedta andelskapitalutvidelsen. Når Avtale med erverver er på plass, innkalles til ny ekstraordinær generalforsamling som vedtar andelskapitalutvidelsen og vedtektsendringen. Erververen tegner seg for andelen. «Kjøpesummen», dvs andelskapital og overkurs innbetales til laget, og revisor utsteder bekreftelse til Foretaksregisteret. Melding om andelskapitalutvidelse

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen forplikter seg ugjenkallelig til å vedta en rettet andelskapitalutvidelse til overkurs mot erverver av borettslagets portnerleilighet.
Generalforsamlingen forplikter seg ugjenkallelig til å vedta vedtektsendring i f m andelskapitalutvidelsen slik at andelskapitalen fastsettes til kr 50 400, antall andeler til 184. Styret gis fullmakt til å fastsette overkursen, inn gåoppdragsavtale med eiendomsmegler, samt inngå avtale med erverver av portnerleiligheten.

Utdrag fra utført arbeid i borettslaget:

2025:
- Rørfornying i Stockfleths gate 49
- Nytt callinganlegg for alle andeler
- Vedlikehold og beskjæring av blodbøk i øvre gård
- Reparasjon av kum ved garasje i Øvre gård
- Oppgradert internett til fiber, Telia
- Ny platting/sitteområde i bakgård, øvre gård
- Nye cafesett/hagemøbler
- Kronerensk og sjekk av den store blodbøka og beskjæring av 8 frukttrær i nedre og øvre gård i januar
- Rehabilitering av sluk fellesvaskeri Gustav Jensens gate 5
- Rehabilitering av sluk (inklusive nye varmekabler) til sykkelboder i nedre og øvre gård

2024:
- Montert ny dørfunksjon til sykkelbodene i nedre og øvre gård
- Oppgradert brannvarslingsanlegget fra 2G til 4G sender.
- Nye hagemøbler/caféset til begge bakgårder
- Nye brannslukningsapparater til alle beboer og i fellesarealer, december.
- Totalrehabilitering av bad i portnerbolig/utleiebolig

2023:
- Radonmåling i alle første etasjer.
- Rens og sjekk av alle takrenner og nedløp
- Fasaderehabilitering av søppelhus og garasje

2022:
- Fasaderehabilitering Del 3 utført. (Fjørtofts gate 1-7, Gustav Jensens gate 3-7 og Stockfleths gate 45-49B mot bakgård, Stockfleths gate 45B, 45, 41, 35 og Fjørtofts gate 11 mot gate samt begge portalene)
- Maling av ytterdører Del 3
- Maling av vinduer og nye utelamper, Del 3
- Oppgradering av uteområde i nedre gård med ny platting og hagemøbler
- Miljøtiltak: Automatisk lys i sykkelbod i nedre gård.

2021:
- Fasaderehabilitering Del 2 utført. (Gustav Jensens gate 3-7, Stockflethsgate 49B-45B mot gate, Stockflethsgate 45B-41 og Fjørtofts gate 9-11, 15-23 og Stockflethsgate 35 mot bakgård)
- Maling av ytterdører Del 1 og 2
- Maling av vinduer og nye utelamper, Del 2 fasaderehabilitering.
- Oppgradering av brannvarslingsanlegg (nye meldere i leiligheter og fellesareal brannsentraler og manuelle meldere)
- Drenering Stockflethsgate 49 og Fjørtofts gate 17 mot gate.

2020:
- Fasaderehabilitering fra juli-desember Del 1, (Malercompagniet AS)
- Utskifting av samtlige utelamper
- Etter kontroll av skorsteiner og kartlegging av feieluker.

2019:
- Forprosjekt fasaderehabilitering, (OBOS Prosjekt AS)
- Utbedring av bunnledningsnett fullført for nedre gård.
- Maling av ytterdører

2018:
- Utbedring av bunnledningsnett fullført for øvre gård.
- Rehabilitering av sluk og stakeluker.
- Utbedring av overvanns-ledninger.
- Oppussing av fellesbad/toaletter i kjeller, Fjørtofts gate 17 og Gustav Jensens gate 5
- Utarbeidelse av tilstandsrapport for fasader, (OBOS Prosjekt AS)

2017:
- Vedlikeholdsrens av ventilasjonskanaler, (Power Clean Ventilasjon AS)

2016:
- Vedlikeholdsspyling og videokontroll av soilrør og kartlegging av bunnledninger, (Power Clean Pipe AS)

2015:
- Installert radonbrønner og gjennomført tettetiltak i kjellere
- Rehabilitering av fasade i Fjørtoftsgate 9 og brannbalkonger i Gustav Jensens gate og Stockfleths gate

2014:
- Oppgradering av trappeoppganger
- Oppgradert branntetting mellom kjeller og første etasje i øvre gård
- Oppgradert yttertrapper
- Skiftet ut og merket alle hovedstoppekraner
- Gjennomført radonmålinger
- Utskiftning av alle beboeres brannslukningsapparater
- Rehabilitert deler av fasade i Stockfleths gate 49, (Fasadeeksperten AS)

2013
- Oppgradert branntetting mellom kjeller og første etasje i nedre gård
- Oppgradering og utskiftning av branndører til kjeller og loft.
- Forprosjektering av oppgradering av yttertrapper

2012:
- Rehabilitering og installert stålrør i piper.
- Asfaltert i øvre gård

2011:
- Oppgradering av søppelhus
- Reparert utvendige trapper og nedløpsrør/drenering i øvre gård

2010:
- Utskiftning av vinduer i hele gården.
- Fullføring avfukting og reperasjon av kjellergulv
- Montering av nye utelamper og porter inn til øvre gård

2009:
- Avfuktingsanlegg tatt i bruk

2008:
- Nytt callinganlegg
- Vedlikehold av piper

2007:
- Fullført utbedring av fukt og soppskader

2004:
- Installasjon av felles brannvarslingsanlegg

1991:
- Rehabilitering av tak
- Reparasjon/riving av brannbalkonger
- Oppussing av fasader
- Oppussing av vaskeriene

Se fullstendig liste:
https://voyenvollen.lettstyrt.no/info_pages/2314

Forretningsfører
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

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. OBF har fullmakt til å godkjenne nye andelseiere.

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 77 511,-pr. 01.03.2026

Lånenummer: 83987221367, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 12.03.2026: 5.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 325
Saldo per 12.03.2026: 18 517 361
Andel av saldo: 55 932
Første termin/første avdrag: 30.10.2025 (siste termin 30.03.2053)

Lånenummer: 83987267766, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 12.03.2026: 5.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 112
Saldo per 12.03.2026: 7 144 377
Andel av saldo: 21 580
Første termin/første avdrag: 30.10.2025 (siste termin 30.06.2035)

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 19 714,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 998 423,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 1 220 215,-

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
To ganger per år, vår og høst, arrangeres det dugnad i borettslaget. Alle andelseiere betaler et dugnadsbidrag hver måned inkludert i fellesutgiftene på kroner 50. Ved deltagelse på dugnad, refunderes det kroner 300 per dugnad. Beløpet refunderes i desember.

Styret har innført innflytningsgebyr kr. 1500,- ved overdragelser. Gebyret skal dekke kostander for ringeklokkeskilt og kompensere slitasje ved flytting. Gebyret belastes kjøper.

Dyrehold
Det skal søkes styret om dyrehold. Hunder skal ikke luftes/ gjøre fra seg i bakgården da dette er til sjenanse fra andre som benytter utearealet. Hundeposer skal ikke settes ved inngangsdørene eller fellesarealer, beboere bes om å bruk søppelhuset.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 82868960

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 525 kvm (Festetomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med

mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Vøyenvollen borettslag betaler en årlig festeavgift på kr 154 274. Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er a jour med betaling av festeavgiften per i dag. Neste regulering vil bli 1. november 2031. Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften. Festekontrakten utløp 31. oktober 2021. I følge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, er festekontrakten blitt forlenget på samme kontraktsvilkår fra 1. november 2021 og til fester eventuelt skulle velge å si
opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.Fester kan når som helst søke om å kjøpe festetomten.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Stockfleths gate 47!

Leiligheten har en attraktiv og skjermet beliggenhet sentralt på Sagene med kort vei til det meste Oslo har å by på! Her har du alt av servicetilbud i umiddelbar nærhet. Fra bygården har du gangavstand til Bjølsen, Nydalen, Torshov og Grünerløkka med alt dette innebærer. Området er kjent for et rikt utvalg av caféer og spisesteder hvor Kaffebrenneriet, Mat&Mer, Sagene Lunsjbar, Nord Bjølsen Bakeri, Trikkestallen, Grisen, Kokosbollefabrikken og Kaffe Gram er et lite utvalg som er verdt å nevne. Flere matvarebutikker i nærheten hvorav Rema 1000, Coop Extra, søndagsåpen Joker og Sagene Frukt og Grønt ligger få minutter fra gården.

Sagene og området rundt er i konstant positiv utvikling og vekst med flere nye kaféer, nisjebutikker og større prosjekter som gagner befolkningen i området. Idylliske Voldsløkka, Bjølsenparken og Hjemmets kolonihager med koselige Portveien 2, er kun noen få minutters gange eller en kort sykkeltur fra leiligheten. Det er også kort vei til Storo storsenter med sitt brede utvalg av forretninger og servicetilbud. I 2018 åpnet landets største og mest moderne kino på Storo med hele 14 saler, hvorav den største skal ha IMAX-teknologi.

Rett ved leiligheten ligger historiske Vøienvolden gård - et av byens eldste gårdsanlegg! Fredet gård med hus fra 17- og 1800-tallet på Sagene, der det tidligere var en del av Oslos bymark. Lokalene kan leies til møter, seminarer, selskaper og bryllup. Om sommeren er det plass til opptil 100 gjester; om vinteren er kapasiteten 35 personer. I tillegg er rekke arrangementer, bla. julemarked.

Bydelen kan by på flere fantastiske grøntområder som Bjølsenparken, Geitmyra skolehager og -gård, Akerselva Miljøpark, Myraløkka og Voldsløkka rett rundt hjørnet. Voldsløkka er et aktivt friområde med kunstgressbane, ballbinge, sandvolleyballbaner og turstier, samt skiløype og skøytebane om vinteren. Veien videre opp til Nordmarka og den vakre Maridalen er heller ikke langt unna. Følg turstien langs Akerselva, enten til fots eller med sykkel, og ta deg et deilig bad på Nydalen badeplass. Bydelen har også en rekke store og små barnehager og fritidsaktiviteter for barn på blant annet Sagene Samfunnshus og populære Eventyrfabrikken ved Myraløkka. Sagene Samfunnshus har ett mangfold av aktiviteter for alle aldre. Barnas kulturhelg er bydelens eget kulturprogram for barnefamilier og både teater, dukketeater, konserter og dans står på programmet stort sett hver lørdag og søndag.

For den treningsglade finner du bl.a. SATS kun 2 minutter fra leiligheten, Evo Fitness Nydalen, CrossFit Oslo i Nydalen, Sagene Squash i Mølleparken og Myrens sportssenter på Torshov - med tilgang til treningssenteret, OsloSquash, Klatreverket og Golfsenteret.

Meget god offentlig kommunikasjon med buss nr. 20 (Galgeberg/Skøyen), 34 (Tåsen/Ekeberg Hageby), 37 (Helsfyr/Sentrum) og 54 (Kjelsås/Aker Brygge). Alle busser stopper kun noen få meter fra leiligheten. Buss nr. 37 har avganger hele døgnet, nr. 20 og 54 har ekstra avganger natt til lørdag og søndag. Kort vei til trikk nr. 11, 12 og 13 i Vogts gate på Torshov. Flybussen til Oslo lufthavn har bussavgang fra Vøyenbrua. Fra samme sted går også buss 28 (Fornebu/Helsfyr) og regionale busser. Utdanningsinstitusjoner som BI i Nydalen, Universitetet i Oslo (Blindern), Høyskolen i Oslo, Tannlegehøyskolen, Veterinærhøyskolen, Sykepleierskolen på Lovisenberg og Arkitekthøyskolen er alle i nærheten.

Velkommen til et nabolag og en bydel som byr på noe for alle og enhver!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1917. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for 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 er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøkkenet er flyttet til stuen, for å etablere alkove og gang.

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
Eiendommen er regulert til bolig. m.tilh. anlegg iht. reguleringsbestemmelse S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker i området:
Saksnr 202554777. Saken gjelder: Detaljregulering , Uelands gate fra Stavangergata til Evald Ryghs gate - Bestilling av oppstartsmøte - Kollektiv, sykkel og overvannstiltak

Pågående byggesaker
Stockfleths gate 47 - bruksendring av bod på loft til bolig. Saksnummer 202602296
Stockfleths gate 47 - bruksendring av loft til bolig. Saksnummer 202508433
Stockfleths gate 46 - bruksendring av loft til bolig og fasadeendringer - H0302. Saksnummer 202514003
Stockfleths gate 44 - innredning av loft. Saksnummer 202505787
Arkitekt Rivertz Plass - oppgradering av baner for basketball samt etablering av ny padelbane og lekeplass. Saksnummer 202508489

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

952922173/127:
17.03.2026 - Dokumentnr: 300164 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging inkl. rådgivningstime stylist kr. 5 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar (Faktureres max 2) kr. 3 200,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 200,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 382,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 400,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 11 000,-

Samlet skal selger betale kr. 113 907,- 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. 3 900,-.

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 31. mai 2026

Ansvarlig megler
Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99231757

Megler
Jonas Johansson Dahlén, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 98255528

Megler 2
Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99231757

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Stockfleths gate 47

Nabolaget Sagene - vurdert av 187 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

Skoler

Den Tysk-Norske skolen i Oslo ... 281 elever, 17 klasser	**7 min** 0.6 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	**9 min** 0.7 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	**9 min** 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	**9 min** 0.8 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	**13 min** 1.1 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	**15 min** 1.3 km
Heltberg Bislett	**22 min**

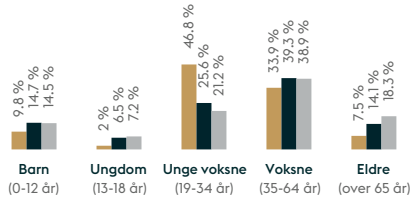
Offentlig transport

Arkitekt Rivertz plass Linje 28, 34, 54	**3 min** 0.2 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	**11 min** 0.9 km
Carl Berners plass Linje 5	**23 min** 1.9 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	**6 min** 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**11 min** 3.7 km

Barnehager

Pontoppidans barnehage (0-5 år... 34 barn	**3 min** 0.2 km
Maridalsveien barnehage (1-5 å... 63 barn	**5 min** 0.4 km
Løkkeberg barnehage (1-5 år) 54 barn	**5 min** 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sagene	1 771	1 119
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil
- Gående

Sport

Vøyenvollen balløkke	2 min
Arkitekt Rivertz plass balløkk...	3 min
SATS Sagene	4 min
Sagene Squash Senter	8 min

«Sentralt og stille.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

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 2026

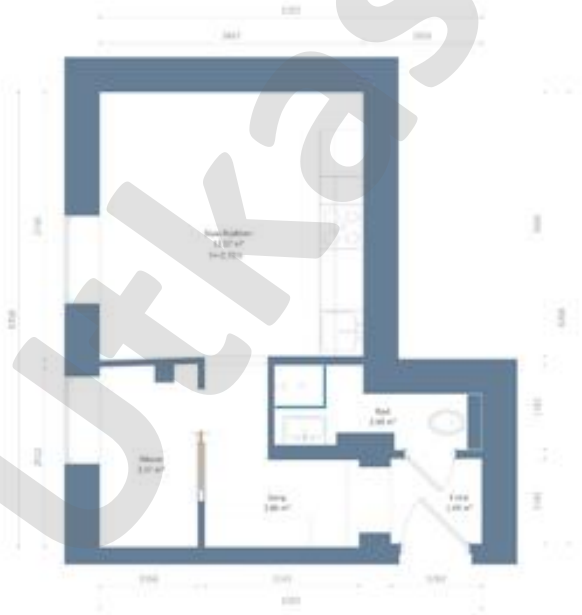
Norsk takst

Rapportutkast

Tilstandsrapport

Leilighet i blokk
Stockfleths gate 47, 0461 OSLO
OSLO kommune
gnr. 221, bnr. 220
Andelsnummer 127

Sum areal alle bygg: BRA: 32 m² BRA-i: 27 m²



Utkast

Befaringsdato: 12.05.2026 **Rapportdato:** 18.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18476-26252

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS

Takst & Interiørpartner AS

TAKSTPARTNER

Norsk takst

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

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

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

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

Takst & Interiørpartner AS

Utkast

Rapportansvarlig

Trond Bratvold

Uavhengig Takstingeniør

trond@takstpartner.no

414 40 341

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Utkast

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av andels nr: 127 i borettslaget.

Leiligheten har enkel standard. Normalt vedlikehold må påregnes. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Utkast

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

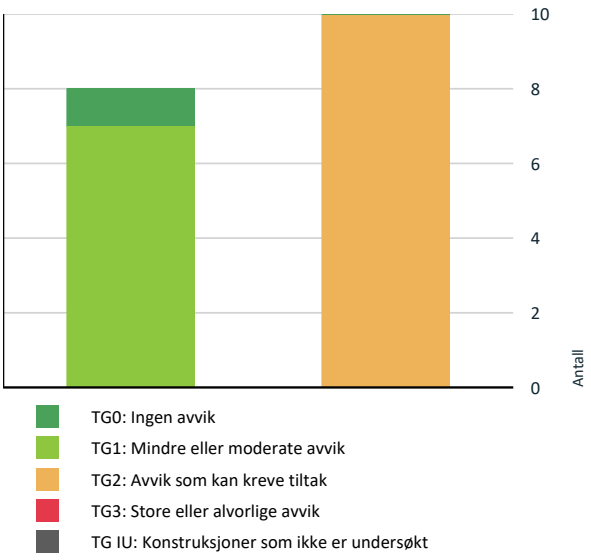
Leilighet i blokk

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Dagens planløsning er ombygget i forhold til opprinnelig arkitekt tegning. Takstmann er ikke kjent med om det finnes godkjente/byggemeldte tegninger for dagens planløsning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Utkast

Sammendrag av boligens tilstand

❗	**Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
❗	**Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
❗	**Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

⚠	Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.	Gå til side

Utkast

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1920

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Følgende er utført av tidligere eier ifølge salgsoppgaven fra 2024: •2018: Oppussing av bad og kjøkken (Metrix Bad og VVS) — inkludert nytt tettesjikt, membran og sluk. •Tidligere (ukjent når): Innmaten i sikringsskapet skiftet til automatsikringer. •Tidligere (ukjent når): Endring i planløsning — del av gangen ble bad, soverom utvidet mot gangen, kjøkken flyttet til stuen.

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk: Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (f.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Hovedkonstruksjon av skallemursvegger med utvendig tegl som er slemmet og pusset.

Takkonstruksjon:
Valmet tak i trekonstruksjon, antatt tekket med takstein.

Trapper:
Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trerammer med 2-lags energiglass fra 2010. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette sannsynligvis er lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Tidsmessig entrédør.
Normal funksjon på døren.

Utkast

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater på gulv består av: Laminat i alle rom.
Stedvis noe gulvknirk og skjeve gulv, noe som anses som normalt i gamle bygårder.
Overflater på vegger består av: Malt strie i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Takhøyde i stue på 2,75 m.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 10mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 10mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 17mm i gang/ entré gjennom hele rommet og målt ca 10mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

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

TG 1 Garderobeskap

Beskrivelse

Garderobeskap i mellomgangen.
Normal funksjon på garderoben.

TG 1 Varme, generelt

Beskrivelse

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med gulvvarme.

Badet er pusset opp i 2018 i regi av tidligere eier.

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk. Bad med flislagte overflater og godkjente tettesjikt, har en levetid på 10-20 år, ifølge NBIs levetidstabell.

Årstall: 2018 **Kilde:** Offentlig informasjon

Utkast

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger.
Malte flater i tak.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Preaksepterte ytelser etter TEK17:
1. For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a. Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

b. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12- 9.

c. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med jordingskabel til slukrist. Synlig membran i sluk.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det finnes ikke noe dokumentasjon på sluk eller membran.
Levetid: Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid: Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2 Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak er å skaffe dokumentasjon på sluk og membran slik at badet kan få TG 1. Tiltak: Det skal være veggmembran på veggene inne i sisternen.
Konsekvens: Ved manglende membran inne i sisternen kan dette resultere i fuktskader derom det blir en lekkasje inne i sisternen.

Utkast

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, dusjplass med dusjvegger, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Stedvis slitt baderomsinnredning.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Lokale utbedringer må påregnes.





Utkast

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon på bad. Det er tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

En naturlig oppdriftskanal (ofte kalt en ventilasjonssjakt eller luftekanal) er en vertikal kanal som utnytter fysiske prinsipper for å skape luftutskifting i en bygning uten bruk av vifter. Systemet baserer seg på at varm, fuktig og "brukt" luft er lettere enn kald, tørr uteluft, og derfor stiger oppover i kanalen og ut av bygningen.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Uvisst om tiltak lar seg utføre. Eier/ny eier må kontrollere/avklare med styret i selskapet om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte på bad.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingsloven. Det er foretatt hulltaking i vegg mellom dusjnisje og gangen. Det er ikke oppdaget synlig skade i vegg. Det er utført fuktmålinger med Protimeter MMS3 i plate/trevirke i/mot våtsone med normale verdier.
Dette er kun en stikkprøve i områder med hyppige skader, men friskmelder av den grunn ikke badets oppbygging eller fullstendig tilstand.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Glatt, laminert kjøkkeninnredning, lys under overskap, laminert benkeplate, kum med ettgreps blandebatteri, integrert kjøl/ frys og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere waterguard på kjøkken. Det er montert komfyrvakt.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

TG 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Krav til vannstopper, også kalt lekkasjestopper, i nye boliger i Norge spesielt i rom uten sluk. Dette kravet er nedfelt i Byggteknisk forskrift, TEK10 og TEK17, og gjelder for de fleste bygg bygget etter juli 2010. Kravet gjelder spesielt for kjøkken, toaletter og boder med varmtvannsbereder, der det ikke er sluk eller vanntett gulv. Ved rehabilitering av eldre boliger, må man også følge gjeldende TEK-regler ved endring av vanninstallasjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Utkast

Tilstandsrapport



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kullfiltervifte over integrert koketopp. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen forventes å fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Uvisst om tiltak lar seg utføre.

Konsekvens: Selv om kullfilteret absorberer lukt er det mindre effektivt til å fjerne alle typer stekeos-partikler sammenlignet med en ventilator med utblåsing.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Kjøkken:
PEX vannrør i underskap på kjøkken.

Bad:
Skjulte vannrør på bad.

Fordelerskap over himling på bad med luke fra mellomgang.
Kursoversikt i skap.
Stoppekran i skap, denne fungerte ved testing.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

For å sikre at et vannskap (fordelerskap) er trygt mot vannskader, er det avgjørende at alle sider og gjennomføringer er helt tette. Eventuelt vann fra en lekkasje skal ikke trenge ut i bygningsmassen, men ledes kontrollert til et sluk via et dreneringsrør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Utkast

-Tiltak: Alle forhåndsutstansede hull i sidene, toppen eller bunnen som ikke er i bruk, må tettes med medfølgende blendelokk eller propper.
Konsekvens: Eventuelt vann fra en lekkasje skal ikke trenge ut i bygningsmassen. Det er ikke tett rundt rørene under skapet.

-Dersom dette ikke blir gjort kan lekkasjevann renne ut i underskap på kjøkken.





Kjøkken





Ikke tette rør

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er felles avløpsrør i borettslaget.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Skjulte avløpsrør i leiligheten. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.
Forventet levetid på soilrør er 30-60 år.
Forventet levetid på plastrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i leiligheten med luftespalte i vindu og luke i ytterveggen. Litt synlig luke til oppdriftskanal i entré. Kapasitet og mengde luftutskifting

Utkast

er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende ventilasjon/avtrekk ved kjøkken.

Iht. forskrifter:
Boliger skal ha ventilasjon som sikrer et forsvarlig inneklima for personer i boligen. Ventilasjonen skal være tilpasset det enkelte roms funksjon.

Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Uvisst om tiltak lar seg utføre.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder over tak på bad med luke i gangen.
Volum og produksjonsår er ukjent pga. manglende tilgang.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Nye forskrifter i 2014: En varmtvannsbereder vil mest sannsynlig stå på én plass hele sin levetid, og det er derfor Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) pålegger en fast tilkobling. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

I 2010 innførte NEK et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W. Mange produsenter begynte da å "jukse" ved å produsere beredere på 1950 W. Normsamlingen NEK 400 oppdateres hvert fjerde år, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.

Sjekk jevnlig etter varmegang: Er din varmtvannsbereder installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er du ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang. Vi råder deg uansett til å bruke fast tilkobling. Det er under ingen omstendigheter lov med tilkobling via skjøteledning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift grunnet sikkerhet på anlegget.

Utkast

Tilstandsrapport





Elektrisk anlegg

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.

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i trappeoppgang. Sikringsskap med automatsikringer.
El-kontroll av Elvia AS februar 2023. Papirer ikke fremvist.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

   Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

   Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

   Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Utkast

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved et eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning for egen regning. Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Generell kommentar

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









FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS står for helse, miljø og sikkerhet, og er et samlebegrep for alle lover og regler som handler om helse, miljø og sikkerhet.

Felles brannvarsling i blokken.
Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.
Ukjent alder på brannslukningsutstyr, trykkmåler på grønn, men dette betyr ikke alene at brannslukningsutstyr er godkjent.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Radonmåling i 2016 og 2023 – i 2016 var verdiene 40 og 20 Bq/m3. Ikke kjent med verdiene for måling i 2023.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad og det anbefales radonmålinger på alle etasjer i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. http://geo.ngu.no/kart/radon/
Det er gjort tiltak mot radon i kjelleren.

Vurdering av avvik:

• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

- Entrédør er ikke brannklassifisert.

Konsekvens/tiltak

• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

- Dette er en eldre bygård med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling.
Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brannkrav, men dette skal kommenteres i rapporten.







Utkast

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

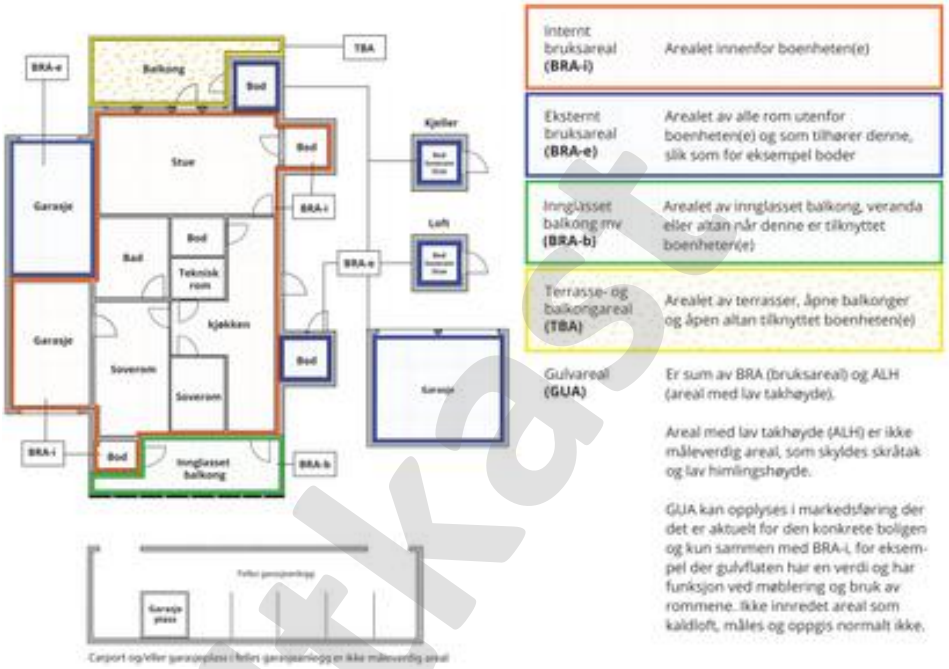
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Utkast

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i blokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	27			27	
Kjeller		5		5	
SUM	**27**	**5**			
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, gang, bad, alkove, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Befaring/skanningen er utført av Takstingeniør Trond Bratvold.
Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i takstrapporten.

Metode:
Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.
Metoden fanger opp skjevheter, vegger ute av vinkel og gir det beste grunnlaget for utregning av arealer ved skråtak.
Råfilen er behandlet i Revit av Bo3d`s kvalifiserte team som har spesialisert seg på NS3940 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Denne boligen er digitalt 3D skannet og målsatt med høy nøyaktighet. Ønsker du digital tilgang til en fil for interiørplanlegging / interiørarkitekt, ta kontakt.

Leiligheten disponerer en loftsbod med gulvareal på 6 m², skråtak i boden. Boden er ikke måleverdig etter NS 3940:2023.
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 5,2 m².
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Dagens planløsning er ombygget i forhold til opprinnelig arkitekt tegning. Takstmann er ikke kjent med om det finnes godkjente/byggemeldte tegninger for dagens planløsning.

Nyere håndverkstjenester

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

Utkast

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Trond Bratvold	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	221	220		0	525.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Stockfleths gate 47

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Borettslaget Vøyenvollen

Kommentar
Bortfestet av Oslo kommune. Interessenter anbefales og gjøre seg kjent med festeavtalen og de juridiske forhold rundt dette, dette gjelder særlig de juridiske forhold vedrørende regulering av festeavgiften og festers muligheter for innløsning av avtalen.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET VØYENVOLLEN	952922173		OBF, Tlf: 22 12 23 40	Løvhaug Ada Magdalena Polito

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
127

Utkast

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og skjermet beliggenhet sentralt på Sagene med kort vei til det meste Oslo har å by på. Her har du alt av servicetilbud i umiddelbar nærhet. Fra bygården har du gangavstand til Bjølsen, Nydalen, Torshov og Grünerløkka med alt dette innebærer. Området er kjent for et rikt utvalg av kaféer og spisesteder.

Bydelen kan by på flere fantastiske grøntområder som Bjølsenparken, Akerselva Miljøpark, Myraløkka og Voldsløkka rett rundt hjørnet. Voldsløkka er et aktivt friområde med kunstgressbane, ballbinge, sandvolleyballbaner og turstier, samt skiløype og skøytebane om vinteren. Veien videre opp til Nordmarka og den vakre Maridalen er heller ikke langt unna. Følg turstien langs Akerselva, enten til fots eller med sykkel, og ta deg et deilig bad på Nydalen badeplass.

Meget god offentlig kommunikasjon med buss nr. 20 (Galgeberg/Skøyen), 34 (Tåsen/Ekeberg Hageby), 37 (Helsfyr/Sentrum) og 54 (Kjelsås/Aker Brygge). Alle busser stopper kun noen få meter fra leiligheten. Kort vei til trikk nr. 11, 12 og 13 i Vogts gate på Torshov. Flybussen til Oslo lufthavn har bussavgang fra Vøyenbrua. Fra samme sted går også buss 28 (Fornebu/Helsfyr) og regionale busser.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Borettslagsleilighet beliggende i 1. etasje bestående av entré, bad, alkove og stue med åpen kjøkkenløsning.

Leiligheten disponerer en kjellerbod og en loftsbod.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar

Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Utkast

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Kundeskjema fra takstmann		Fra selger på e-post	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei

Utkast

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Utkast

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

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

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se

Tilstandsrapportens avgrensninger

www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Utkast

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ada M Polito Løvhaug	9578-5999-4-3862223	2026-05-30 18:32:19

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
30. mai 2026

Oppdragsnummer
5-0138/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stockfleths gate 47, 0461 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Ada Løvhaug

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. juni 2024

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: 82868960
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

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: I følge forrige eiers egenerklæring ble kjøkken og bad oppusset av Metrix Bad og VVS i 2018

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble gjort i forbindelse med oppussingen av kjøkken og bad i følge forrige eiers egenerklæring.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke mottatt eller bedt om denne dokumentasjon, så jeg har den ikke. Men det har vel forrige eier ha siden hun nevnte det i forrige egenerklæring.

---

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: Fra borettslagets vedlikeholdsliste fremgår det: 2025 Nytt callinganlegg for alle andeler (Access Låsspesialisten AS) Rørfornying i Stockfleths gate 49 (Mørk VVS Rørleggerbedrift) Reparasjon av kum ved garasje i Øvre gård Ny platting/sitteområde i øvre gård ved garasjen (snekker via Karlsen Vaktmestertjenester AS) Kronerensk og sjekk av den store blodbøka og beskjæring av 8 frukttrær i nedre og øvre gård i januar, (Aker Trepleie AS) Rehabilitering av sluk fellesvaskeri Gustav Jensens gate 5 (Rørlegger-Sentralen AS) Rehabilitering av sluk (inklusive nye varmekabler) til sykkelboder i nedre og øvre gård (Rørlegger-Sentralen AS) 2024 Bytte av alle sikringer med innebygd jordfeilbryter (hovedfordeler i Stockfleths gate 45/45B og i underfordeler ved brannsentral), (elektriker via Karlsen Vaktmestertjenester AS) Installering av radonbrønn i Fjørtofts gate 3, (UNIRAD AS) Montert ny dørfunksjon til sykkelbodene i nedre og øvre gård, (Vrio Lås & Nøkkel AS) Installert gjerde mellom fortau og Borettslagets parkeringsplasser ved Stockfleths gate 45, (leverandør til Karlsen Vaktmestertjenester AS) Utbedring av skorstein mellom Fjørtofts gate 23 og 13 (Olaf Johansen Eftf. AS) Rehabilitering av inngangsparti Fjørtofts gate 17, (murmester via Karlsen Vaktmestertjenester AS) Nye gate- og nummerskilt til borettslaget, (bestilt av Malercompagniet, montert av Karlsen Vaktmestertjenester AS) Oppgradert brannvarslingsanlegget fra 2G til 4G sender, (Bravida) Nye hagemøbler/caféset til begge bakgårder, (Grønt fokus) Ny calling til beboer i Stockfleths gate 45B og 45B2, (Hemer) Ny tørketrommel til fellesvaskeri i Gustav Jensen gate 5, (DSI Systemer AS) Nye brannslukningsapparater til alle beboer og i fellesarealer, december, (Norbrann AS) Totalrehabilitering av bad i portnerbolig/utleiebolig, (Mørk VVS Rørleggerbedrift) 2023 Rehabilitering av balkonger i Stockflethsgate 45B2, (Malercompagniet AS) Radonmåling i alle første etasjer, (UNIRAD AS) Skiftet stikkledning ved Stockflethsgate 47, (Rørlegger-Sentralen AS) Asfaltering ved Fjørtofts gate 23 og inn til Stockflethsgate 35, (MESTA AS) Rens og sjekk av alle takrenner og nedløp, (Karlsen Vaktmestertjenester AS) Ny vaskemaskin til fellesvaskeri i Gustav Jensen gate 5, (DSI Systemer AS) Fasaderehabilitering av søppelhus og garasje, (Malercompagniet AS) Montert sinkbeslag til alle blomsterbed, (Malercompagniet AS) 2022 Fasaderehabilitering Del 3 utført, (Malercompagniet AS) (Fjørtofts gate 1-7, Gustav Jensens gate 3-7 og Stockfleths gate 45-49B mot bakgård, Stockfleths gate 45B, 45, 41, 35 og Fjørtofts gate 11 mot gate samt begge portalene) Maling av ytterdører Del 3 Maling av vinduer og nye utelamper, Del 3 Rehabilitering av yttertrapper (Fjørtofts gate 15 og 23 mot bakgård, Stockfleths gate 45 mot gate og trapp i øvre bakgård) samt nye skiferplater til mange trapper rundt om i hele borettslaget, (leverandør via Malercompagniet AS) Oppgradering av uteområde i nedre gård med ny platting og hagemøbler Miljøtiltak: Automatisk lys i sykkelbod i nedre gård. 2021 Fasaderehabilitering Del 2 utført, (Malercompagniet AS) Gustav Jensens gate 3-7, Stockflethsgate 49B-45B mot gate, Stockflethsgate 45B-41 og Fjørtofts gate 9-11, 15-23 og Stockflethsgate 35 mot bakgård Maling av ytterdører Del 1 og 2 Maling av vinduer og nye utelamper, Del 2 fasaderehabilitering. Oppgradering av brannvarslingsanlegg (nye meldere i leiligheter og fellesareal brannsentraler og manuelle meldere), (Bravida AS) Drenering Stockflethsgate 49 og Fjørtofts gate 17 mot gate, (leverandør via Malercompagniet AS) Maling av lekestue (utført av beboere i borettslaget) 2020 Fasaderehabilitering fra juli-desember Del 1, (Malercompagniet AS) Fjørtofts gate 23-15 og Fjørtofts gate 7-1, samt endevegg Gustav Jensens gate 3 ut mot gate Utskifting av samtlige utelamper, (Trend Collection AS) Planlegging av nødvendig oppgradering av brannvarslingsanlegg Etter kontroll av skorsteiner og kartlegging av feieluker, (Pewi AS) 2019 Forprosjekt fasaderehabilitering, (OBOS Prosjekt AS) Utbedring av bunnledningsnett fullført for nedre gård, (TT Teknikk AS) Maling av ytterdører, (Regnbuen AS)

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra borettslagets vedlikeholdsliste fremgår det: 2021: Drenering Stockfleths gate 49 og Fjørtofts gate 17 2019: Utbedring av bunnledningsnett fullført for nedre gård 2018: Utbedring av bunnledningsnett fullført for øvre gård + utbedring av overvanns-ledninger men inne i leiligheten har jeg ikke gjort noe med drenering eller vet om det er gjort tidligere (ikke oppført i salgsoppgave fra forrige selger).

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Ifølge tidligere eiers egenerklæring ble innmaten i sikringsskapet skiftet til automatsikringer men det er ukjent når, og el-kontroll ble utført av Elvia AS i februar 2023. Usikker på om vi har samsvarserklæring, det er samsvarserklæring på sikringen (ligger i sikringsskapet). Jeg har bedt forrige eier om det men hun fant kun dokumentasjonen fra Elvia. i forrige salgsoppgave er det et avsnitt: Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? med svar Nei.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elvia AS februar 2023

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

Nei

Eventuell kommentar: Men det er gateparkering utenfor med el

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ved kjøkkenoppussing i 2018 i følge forrige eier.

---

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

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Det er i følge salgsoppgave fra da jeg kjøpte gjort endringer i planløsning inne i leilighet. Jeg vet ikke om dette er søknadspliktig.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Ja

Beskriv: I egenerklæringen fra da jeg kjøpte står det: " Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? - Dette ble gjort av Elvia AS februar 2023"

---

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

Nei

---

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? Står i egenerklæring fra da jeg kjøpte leiligheten at det ble gjort av borettslaget i 2023. De har sikkert dokumentasjon på det.

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

Eventuell kommentar: Ikke i min botid og ikke opplyst om i forrige selgers egenærklæring

---

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

Nei

---

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)

Nei

Eventuell kommentar: Ikke hørt noe om at det var et problem, men ser i borettslaget hjemmeside at dette ble gjort i 2025: Rehabilitering av sluk (inklusive nye varmekabler) til sykkelboder i nedre og øvre gård (Rørlegger-Sentralen AS). Mulig det er normal vedlikehold bare.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Fasade rehabilitert av borettslaget 2020–2022.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ble sjekket i 2023, og jeg har ikke opplevd noe som peker på feil.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Stedvis noe gulvknirk og skjeve gulv, noe som anses som normalt i gamle bygårder.

---

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.

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke hatt det inne i boligen eller i trappeoppganger etc. Men to dager før eiendommen ble lagt ut for salg mottok jeg informasjon fra borettslaget om at det er observert rotter i en kjeller i borettslaget. Mistenker at det ikke gjelder i 47, da jeg ikke har hørt noe mer om dette. Styret har informert og iverksatt umiddelbare tiltak i samarbeid med skadedyrbekjemper, og situasjonen følges aktivt opp. Jeg har hatt leiligheten i to år og har ikke tidligere mottatt tilsvarende meldinger fra borettslaget. Problemet er knyttet til en av flere kjellere i borettslaget med adskilte kjellere..

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Boligen har elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad. Ingen sentralfyr, radiator eller varmepumpe.

---

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

Ja

Beskriv: Knappene på kjøkkenviften er mindre responsive og krever at jeg trykker flere ganger for at den skrur seg på. Stikkkontakt på bad er ikke festet helt inntil veggen. Jeg selv kjøpte leiligheten slik og har ikke opplevd det som noe problematisk.

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det blir gjort helt vanlig tilstandsrapport fra takstmann vedrørende salget til meg i 2024 og gjøres ny vedrørende dette salget.

---

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? Areal er oppgitt i salgsoppgave og tilstandsrapport utarbeidet i forbindelse med salg av boligen i 2024. BRA-i: 27 kvm, totalt BRA: 34 kvm.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Dette står om det punktet i forrige salgsoppgave: Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for "våningshus", datert 13.07.1917. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og Informasjon om boligen 019 gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger ferdigattest for følgende arbeid: - Installasjon brannvarslingsanlegg, datert 28.01.2005. - Innredning av dusj og bad i 1. etasje, datert 16.08.1972. Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger. Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak. Deler av gangen ble til baderom, soverommet ble utvidet mot gangen og kjøkken ble flyttet i stuen.

---

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent for meg.

---

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

Ja

Beskriv: Slik jeg har kjøpt og brukt boligen, står det i forrige salgsoppgave: Dagens planløsning avviker fra opprinnelige byggetegninger. Endringene er ikke søknadspliktige og gjelder kun innenfor boligens hoveddel.

---

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

Eventuell kommentar: Veldig flott nabolag og et velorganisert borettslag

---

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

Eventuell kommentar: Ikke meg kjent. Felleskostnaden ble til og med nylig redusert.

---

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: 5-0138/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ada M Polito Løvhaug	**2026-05-30**

Identifikasjon

Ada M Polito Løvhaug

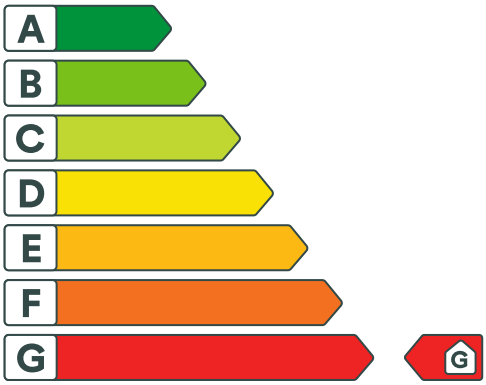
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Stockfleths gate 47, 0461 OSLO**	
Dato for energimerking **10.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-268638**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80545673**
Gårdsnummer **221**	Bruksnummer **220**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1918**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **27,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **27,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **541,82 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **541,82 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 629 kWh**



Stockfleths gate 47, 0461 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Boligopplysninger:

Borettslaget Vøyenvollen		**Vår ref.:**	5/127	**Fødselsdato eier:**	22.01.1998
STOCKFLETHS GATE 47		**Type:**	Frittstående borettslag		
0461 OSLO		**Eiere:**	Ada Løvhaug		
Organisasjonsnr:	952 922 173	**Andelsnr:**	127		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 480**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag	315
	Dugnadsbidrag - refunderes ved oppmøte på dugnad	75
	Renter og avdrag	242
	Felleskostnader	1 559
	Trappevasktillegg	99
	Tillegg bredbånd	190

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	77 511	Gjeld siste årsoppg.:	82 639
Klient ajourf. lån:	25 661 738	Klient gj. s. årsoppg.:	27 359 433

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987221367, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 12.03.2026: 5.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 325
Saldo per 12.03.2026: 18 517 361
Andel av saldo: 55 932
Første termin/første avdrag: 30.10.2025 (siste termin 30.03.2053)

Lånenummer: 83987267766, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 12.03.2026: 5.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 112
Saldo per 12.03.2026: 7 144 377
Andel av saldo: 21 580
Første termin/første avdrag: 30.10.2025 (siste termin 30.06.2035)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Ingvild Ramsøy
Adresse:	Fjørtofts gate 1
Postnr/-sted:	0461 OSLO
E-post:	N/A
Webside:	www.voyenvollen.no

Ikke forkjøpsrett

5: Restanse felleskostnader pr. 12.03.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	82 639	Andre inntekter:	1 582
Annen formue:	19 714	Utgifter:	4 456		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	127	Partialobligasjonsnr:	INGEN

Borettslaget Vøyenvollen	**Vår ref.:**	5/127	**Fødselsdato eier:**	22.01.1998
STOCKFLETHS GATE 47	**Type:**	Frittstående borettslag		
0461 OSLO	**Eiere:**	Ada Løvhaug		
Organisasjonsnr: 952 922 173				

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1918

Gårds/bruksnr: 221/203, 221/213, 221/224, 221/205, 221/218, 221/196, 221/197, 221/198, 221/200, 221/207, 221/206, 221/208, 221/211, 221/212, 221/214, 221/217, 221/220, 221/222, 221/223, 221/225, 221/226

Bygningstype: Uspesifisert

Feste/eiet tomt: Eiet/Festet Tomteareal: 9311.3

Årlig festeavgift: 154 263,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00

Avg. reguleres: 01.11.2031, 01.11.2031, 01.11.2031, 01.11.2031, 01.11.2031, 01.11.2031, 01.11.2031, 01.11.2031, 01.11.2031, 01.11.2031, 01.11.2031, 01.11.2031, 01.11.2031

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 82868960

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1918	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0101
Etasje:	1/V	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	1		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	005-056	P-rom	29

Fasiliteter:

DUGNAD
To ganger per år, vår og høst, arrangeres det dugnad i borettslaget. Alle andelseiere betaler et dugnadsbidrag hver måned inkludert i fellesutgiftene på kroner 50. Ved deltagelse på dugnad, refunderes det kroner 300 per dugnad. Beløpet refunderes i desember. Husk derfor å registrere din deltagelse!

BOA
Oppgitte BOA er gulvareal fra gammel måling og målemetoden formodes å ligge
nærmest dagens boarealbegrep.

INFO
Styreleder ønsker kopi av alle salgsprospekt tilsendt. OBF har fullmakt til å godkjenne nye andelseiere.

PARKERING
Borettslaget har noen få parkeringsplasser. Disse leies ut etter regler fastsatt av generalforsamlingen og styret. Det foretas en årlig trekning blant alle interesserte beboere i mai. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med styret via kontaktskjema på www.voyenvollen.no.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Bruksoverlating/Fremleie er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på Borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse. Søknadsskjema for fremleie finnes på borettslagets hjemmeside og sendes in via kontaktskjema på www.voyenvollen.no. Dette gjelder all form for fremleie både korttids og langtidsleie.
OBF tar et administrasjonsgebyr for registrering av leietakere, som faktureres utleier.

VAKTMESTER OG RENHOLDSTJENESTER
Karlsens Vaktmestertjeneste AS (KVT) ivaretar oppgavene knyttet til låser/dører, skilt/nøkkelbestilling, rydding, plenklipping, snømåking, akutte problemer, daglig drift og inspeksjon med mer. Henvendelser til vaktmester sendes inn via kontaktskjema på www.voyenvollen.no.

Borettslaget Vøyenvollen har siden 01.02.23 avtale med Karlsens Vaktmestertjeneste AS om rengjøring. Rengjøringen skjer annenhver uke i oppganger og annet fellesareal i sommerhalvåret og hver uke i vinterhalvåret.

Vi minner om at vaktmestertjenesten har døgnåpen telefon ved nødstilfeller som vannlekkasjer eller lignende (merk at andelseier blir fakturert for uttrykning, dette avklares på forhånd). Husk at du også kan skru av falske brannalarmer selv – se egen instruks på nettsiden.
Vaktmestertjenesten vår kan du lese om her: https://voyenvollen.lettstyrt.no/info_pages/2313. Vaktmester gjør kun tjenester i fellesareal, ved problemer i leilighet må en kontakte håndverker selv.

VASKERI
Borettslaget har 3 fellesvaskerier som er lokalisert i Fjørtofts gate 7, 19 og Gustav Jensens gate 5. Disse kan benyttes i henhold til gjeldende regler. Vaskepolletter kan bestilles hos styret via kontaktskjema på www.voyenvollen.no.

Borettslaget Vøyenvollen	**Vår ref.:**	5/127	**Fødselsdato eier:**	22.01.1998
STOCKFLETHS GATE 47	**Type:**	Frittstående borettslag		
0461 OSLO	**Eiere:**	Ada Løvhaug		

Organisasjonsnr: 952 922 173

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

NØKKELKOPIERING OG OPPDATERING AV DØRSKILT

Nøkler

Borettslaget har et felles nøkkelsystem som skal følges. Kontakt styret via kontaktskjemaet her på hjemmesiden for kopiering av leilighetsnøkler, oppgi hvor mange nøkler du vil bestille og låsenummeret på nøkkelen (nummeret står på nøkkelen dine, under RH1321), styret bestiller nøkler via Hemer. Andelseier mottar nøkkelen rekommandert og får faktura direkte fra Hemer.

NB! Selv om enkelte nøkkelslipere tilbyr å kopiere nøklene, er ikke dette anbefalt da dette sliter på sylinderne slik at disse må byttes ofte. Piratkopierte nøkler vil ikke nødvendigvis passe når sylinderen byttes ut etter slitasje.

Nøkkelbokser

Det er satt opp en planke på baksiden av det lille huset ved Stockfleths gate 41. Denne kan benyttes om en trenger nøkkelboks for håndverkere ved renovering etc. NB. Disse skal ikke festes / skrues opp noen annen plass.

Nøkkel til sikringsskap

Nøkkelen til sikringsskapet er en universell nøkkel av typen: ELLEFSEN SIKKERHET SIKRINGSSKAPNØKKEL NR.20. Denne kan kjøpes på jernvareforretninger. I følge Brannetaten skal sikringsskapene i oppgangene være låst.

Postkasseskilt

Postkasseskilt kan andelseier bestille direkte hos posten via link: https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-stort-hvit-7004

Ringeklokke

Gi beskjed til styret via kontaktskjema for endring av skilt på ringeklokken. Send inn adresse, gammelt og nytt navn.

FLYTTEGEBYR
Styret har innført innflytningsgebyr kr. 1500,- ved overdragelser.
Gebyret skal dekke kostander for ringeklokkeskilt og kompensere slitasje ved flytting. Gebyret belastes kjøper, og faktureres megler ved eierskifter.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmeldinger for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

GRØNTKOMITÉ
Borettslaget har en grønt komité som gjør en hederlig innsats for et hyggeligere og penere uteområde i borettslaget om sommeren. Flere er velkomne i grøntkomitéen, ta gjerne kontakt med styret ved interesse.

BARNEVOGNGARASJER
Det er forbudt å parkere barnevogner i oppgangene pga. brannsikkerhet. Styret har 15 barnevognsgarasjer til utleie, til 800kr/år. Ta kontakt med styret ved behov for dette.

HUSDYRHOLD
Det må søkes styret om tillatelse til husdyrhold. Styret vil imidlertid føre en liberal praksis ved godkjenninger. Vi anbefaler at naboene i oppgangen kontaktes (heng f.eks. opp en lapp i oppgangen), for å avklare om det er sterke hensyn som tilsier at anskaffelse av husdyr vil skape problemer eller konflikter.

STYRET
Generalforsamlingen velger styreleder og fire styremedlemmer. Disse velges for to år om gangen. Varamedlemmer velges årlig. Styret kan kontaktes via kontaktskjemaet her på hjemmesiden. Felles SMSer som blir sendt ut kan ikke besvares, ta kontakt via kontaktskjema på hjemmesiden om du har spørsmål etc.

ÅRLIG GENERALFORSAMLING
Hvert år, tidlig i mai, avholdes generalforsamling i borettslaget. Alle andelseiere har stemmerett, og i tillegg til valg av styre og gjennomgang av årsberetningen, settes saker på agendaen som er viktige for borettslagets planer og prioriteringer. Oppslag om generalforsamling kommer i hver oppgang i god tid. Ved særskilte behov avholdes ekstraordinær generalforsamling.

BYGNINGER
Borettslaget Vøyenvollen består av 184 andelsleiligheter. Det er to bakgårder, en i nedre og en i øvre gård (nord). Det er tre fellesvaskerier (polletter kjøpes via styret), to sykkelboder (kontakt styret for tilgang), 12 parkeringsplasser (årlig trekning i mai) og ett søppelhus (utenfor Stockfleths gate 41).

ANNEN INFORMASJON:
Det foreligger retningslinjer for fyring, samt påkobling pipeløp, og ventilasjonssjakter, se hjemmeside for mer informasjon.
For ytterligere informasjon om Borettslaget viser vi til borettslagets hjemmeside www.voyenvollen.no

TIL MEGLER:
Spørsmål til styret sendes via borettslagets hjemmeside. Styret skal ikke kontaktes via telefon.

LÅN
Ingen særfordelte lån: Fellesgjelden er flytende fordelt på hele arealet i boligselskapet. Ved arealutvidelser vil forholdet mellom felleskostnader, renter og avdrag forskyves for samtlige andeler.

SYKKELBOD
Det er to sykkelboder, en i øvre gård i kjelleren under Fjørtofts gate 1, og en i nedre gård i kjelleren under Fjørtofts gate 15.
Kodebrikke kan kjøpes av styret for 250kr - sende en melding via kontaktskjemaet her på hjemmesiden hvor du skriver ditt andels nr., kontaktinformasjon og hvilken bod du trenger tilgang til. OBF sender faktura for brikken. Det tilkommer fakturagebyr.

Borettslaget Vøyenvollen	**Vår ref.:**	5/127	**Fødselsdato eier:**	22.01.1998
STOCKFLETHS GATE 47	**Type:**	Frittstående borettslag		
0461 OSLO	**Eiere:**	Ada Løvhaug		

Organisasjonsnr: 952 922 173

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

TV OG BREDBÅND
Borettslaget har fellesavtale med Telia (reforhandlet 2022), for levering av TV og internett.

Telia kontaktes direkte hvis du lurer på noe.

Du kan velge mellom følgende inkluderte tjenester:
1. TV og internett
TV & Strømming med 50 poeng som du kan bruke til å velge TV-innhold
1 stk. Telia box
Bredbåndshastighet 100Mbps
Trådløst bredbåndsmodem

2. Kun internett
Bredbåndshastighet 750 Mbps
Trådløst bredbåndsmodem

3. Kun TV
TV med 110 poeng som du kan bruke til å velge TV-innhold
1 stk. TV box Mikro (Telia box kan ikke velges, da denne krever internett)
For ytterligere informasjon, se https://www.telia.no/minside/tv.

FESTEKONTRAKT
Fornyet for 70 nye år i 2021. Festeavgiften reguleres hvert 10. år, neste gang 2031.

FORSIKRING
Eiendommen til Borettslaget Vøyenvollen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 82868960.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.
Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Se punktet "Styrets arbeid" for mer uinformasjon om våre forsikringssaker.

Annen informasjon:

Borettslaget Vøyenvollen

generalforsamling 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 12.05.2026, kl 18:00

Sted: digitalt via Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til ssr@obf.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Vøyenvollen tirsdag 12.05.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:
https://teams.microsoft.com/meet/334230706046837?p=WZki5Y7JyWPxkgBv51

Møte-ID: 334 230 706 046 837

Passord: LW9Jx3cx

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Generalforsamling i Borettslaget Vøyenvollen

Tirsdag 12.05.2026, kl 18:00
digitalt via Teams

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Vøyenvollen

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar) for forrige styreperiode

Styret honoreres med 375 000.

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret for perioden 2025-2026 med kr 375 000.

4. Orientering

4.1 Byttebod i Gustav Jensens gate 5

Bytteboden som ble etablert i fjor, ved fellesvaskeriet i Gustav Jensens gate 5 har fungert godt. Og ordningen vil opprettholdes.

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

4.2 Kommende vedlikehold

Styret ønsker å orientere generalforsamlingen om kommende vedlikehold i borettslaget. Det foreligger allerede en overordnet vedlikeholdsplan som er utarbeidet i samarbeid med OBOS i løpet av fjoråret. Denne gir borettslaget en bedre samlet oversikt over vedlikeholdsbehovene, men planen er per i dag ikke detaljert med konkrete tidspunkt. Styret arbeider videre med å konkretisere planen slik at den i større grad kan benyttes som et styringsverktøy.

Styret legger opp til at mer planmessig vedlikehold forhåpentligvis kan starte til høsten. Første prioritet vil være rørfornying for å redusere risikoen for lekkasjer og uforutsette skader. Etter dette vil oppgradering av det elektriske anlegget bli

prioritert.

I forbindelse med det planlagte vedlikeholdet ønsker styret også å vise til forslaget om salg av portnerboligen. Et slikt salg vil kunne tilføre borettslaget kapital som kan benyttes direkte til vedlikehold, og dermed bidra til gjennomføring av nødvendige tiltak uten økt låneopptak.

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Plassering av varmtvannsbereder i fellesareal

Slik noen varmtvannsberedere er montert/installert i dag utgjør det en reell risiko for økte kostnader for borettslaget som fellesskap. Varmtvannsbererderne krever ettersyn og riktig vedlikehold, samt utskiftning ved behov. Forsikringen for borettslaget dekker følgeskader etter en eventuell lekkasje fra varmvannsbereder i fellesarealer, men de dekker ikke årsaken til skaden. Det foreligger også en risiko for at forsikringen ikke vil dekke følgeskader dersom skadene inntreffer hyppig.

Styret kan ikke la det foreligge en risiko for at borettslaget skal ta regningen for en eventuell lekkasje som kan oppstå grunnet uriktig bruk av fellesarealer.

Vi ønsker med vedtaket å få til at varmtvannsberedere som må byttes ut skal inn i hver enkelt andel. Borettslagets retningslinjer for oppussing sier at varmtvannsbereder skal være installert i andel.

Forslag til vedtak: Forslag at dette tillegges pkt 4.2 i vedtektene etter 2. avsnitt:

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Det er ikke anledning til å plassere varmtvannsberedere i fellesareal. Varmtvannsberedere som per i dag er plassert i fellesareal, og som må skiftes ut, skal fjernes fra fellesareal og installeres inne i andel tilhørende andelseier. Det er andelseiers plikt å vedlikeholde/skifte ut varmtvannsbereder. Borettslaget vil ikke dekke skader forårsaket av varmtvannsbereder.

Vedtaket krever 2/3 flertall.

5.2 Retting av feil i vedtektene pkt 2.1 – tilbakeføring til rett ordlyd

Styret har avdekket at gjeldende vedtekter i pkt 2.1 angir feil andelskapital, feil antall andeler og feil pålydende. De er således ugyldige på dette punkt. Styret legger til grunn at denne feilen inntraff da vedtektene ble revidert etter ikrafttredelse av borettsloven av 2003.

Dagens vedtekter pkt 2.1 første avsnitt, første setning lyder:
«Borettslaget består av 192 andeler, pålydende NOK 100 pr andel».
Borettslaget ble stiftet med en andelskapital på kr 50 200. Andelskapitalen har ikke vært endret siden, og dette fremgår av balansen i årsregnskapet, senest balansen pr 31.12.2025.
Sitat fra balansen, note 14:
«Andelskapitalen er på kr 50 200 med kr 100 per rom. Totalt er det 183 andelsleiligheter».
Borettslaget ble m a o stiftet med forskjellig pålydende på andelene. Ved vedtektsrevisjonen etter 2003 ble andelskapital, antall andeler og pålydende ved en inkurie endret uten at endringen fikk noen realitet. Bestemmelsen er dermed en «papirbestemmelse», og må anses som ugyldig. Hverken andelskapitalen, antall andeler eller andelenes pålydende ble
faktisk endret. Borettslagets vedtatte årsregnskap i alle årene etter den uriktige

vedtektsendringen dokumenterer den faktiske og riktige situasjonen.

Gjeldende borettslov fastsetter i § 3-1 at andelene skal være like store. Men ihht overgangsreglene i brl § 14-6 er det fastsatt at bestemmelsen om størrelsen på andelene ikke gjelder for lag som er stiftet før loven her trådte i kraft. Med denne bakgrunn må generalforsamlingen kunne vedta en tilbakeføring av ordlyden i vedtektene § 2.1, slik at vedtektene er gyldige og konsistente med borettslagets årsregnskap og det reelle antall andeler, andelskapital og pålydende.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at vedtektene pkt 2.1 første avsnitt etter tilbakeføring av rett ordlyd skal lyde:

«Andelskapitalen er på kr 50 200 med kr 100 per rom. Totalt er det 183
andelsleiligheter. Utvidelse av leilighet etter bygningens opprinnelige ferdigstillelse, medfører ikke utvidelse av andelskapitalen. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere».

Vedtaket krever 2/3 flertall.

5.3 Salg av portnerleilighet gjennom rettet utvidelse av andelskapitalen

Styret foreslår for generalforsamlingen at portnerleiligheten som i dag eies direkte av laget, tilknyttes en nyutstedt andel og avhendes. Dette vil gi laget et kapitaltilskudd i størrelsesorden ca kr 7 - 8 000 000, med forbehold om markedets interesse på salgstidspunktet.

Forutsatt at det utstedes en ny andel i en kapitalutvidelse til overkurs rettet mot erverver av leiligheten, oppstår ingen skatteplikt for laget som følge av at leiligheten overføres fra laget til ny eier.

I første omgang anmoder styret generalforsamlingen om å fatte ugjenkallelig vedtak om at det skal vedtas en rettet andelskapitalutvidelse til overkurs mot erverver av portnerleiligheten så snart styret gjennom eiendomsmegler har inngått avtale med en erverver som er villig til å betale overkursen. Styret gis fullmakt til å fastsette overkursen, og inngå oppdrag med eiendomsmegler, samt avtale med erverver. I f m andelskapitalutvidelsen forplikter generalforsamlingen ugjenkallelig, seg til å endre vedtektene pkt 2.1 slik at andelskapitalen og antall andeler endres til henholdsvis kr 50 400, og 184 andeler.

Årsaken til at de to generalforsamlingsvedtakene som skal fattes nå, gjøres ugjenkallelige, er at styret og eiendomsmegler må vite at generalforsamlingen ikke ombestemmer seg etter at avtale med erverver er inngått.

Informasjon om prosessen videre:

Før vedtak om andelskapitalutvidelse iverksettes, bør vedtektsendringen/ tilbakeføringen av vedtektsbestemmelsen om andelskapital m.v være registret i Foretaksregisteret. Når den er registrert, inngår styret oppdragsavtale med megler. Leiligheten legges ut for salg, og løsningen med andelskapitalutvidelse beskrives kort i prospektet og i «Kjøpekontrakten» / Avtalen med erverver. Erverver må forplikte seg til å tegne andel tilavtalt overkurs i den ekstraordinære generalforsamlingen som skal vedta andelskapitalutvidelsen.
Når Avtale med erverver er på plass, innkalles til ny ekstraordinær generalforsamling som vedtar andelskapitalutvidelsen og vedtektsendringen. Erververen tegner seg for andelen. «Kjøpesummen», dvs andelskapital og overkurs innbetales til laget, og revisor utsteder bekreftelse til Foretaksregisteret. Melding om andelskapitalutvidelse

og derav følgende
vedtektsendring meldes til Foretaksregisteret.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen forplikter seg ugjenkallelig til å vedta en rettet andelskapitalutvidelse til overkurs mot erverver av borettslagets portnerleilighet.

Generalforsamlingen forplikter seg ugjenkallelig til å vedta vedtektsendring i f m andelskapitalutvidelsen slik at andelskapitalen fastsettes til kr 50 400, antall andeler til 184.

Styret gis fullmakt til å fastsette overkursen, inngå oppdragsavtale med eiendomsmegler, samt inngå avtale med erverver av portnerleiligheten.

Vedtas med 2/3 flertall.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

- Birk Akselsønn Systad (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

- Synne Haga
- Ingeborg Marie Solheim Bjørlo
- Kristian Gjestrum

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

- Gunilla Hansson
- Kristian Magnus Dahl Dyrseth
- Sunniva Brandtzæg

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 20.04.2026

Styret i Borettslaget Vøyenvollen

Styreleder, Ingvild Ramsøy
Styremedlem, Synne Haga
Styremedlem, Ingeborg Marie Solheim Bjørlo
Styremedlem, Birk Akselsønn Systad
Styremedlem, Kristian Gjestrum
Varamedlem, Gunilla Hansson
Varamedlem, Kristian Magnus Dahl Dyrseth
Varamedlem, Sunniva Brandtzæg

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Borettslaget Vøyenvollen

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Ingvild Ramsøy
Styremedlem, Synne Haga
Styremedlem, Ingeborg Marie Solheim Bjørlo
Styremedlem, Birk Akselsønn Systad
Styremedlem, Kristian Gjestrum
Varamedlem, Gunilla Hansson
Varamedlem, Kristian Magnus Dahl Dyrseth
Varamedlem, Sunniva Brandtzæg

Styret har bestått av 3 kvinner og 2 menn.

Styret kan kontaktes på ssr@obf.no

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Digital utsendelse av dokumenter

Borettslaget Vøyenvollen har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Generelle opplysninger om Borettslaget Vøyenvollen

BORETTSLAGET VØYENVOLLEN er registrert i Enhetsregisteret og/eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 952 922 173. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune, bydel Sagene og har adresser:

Fjørtofts gate 1, 3, 5, 7, 9, 11, 15, 17, 19, 21 og 23
Stockfleths gate 35, 41, 45, 45B, 45B2, 47, 49, 49B + inngang 41 og 45 fra portal
Gustav Jensens gate 3, 5 og 7

Borettslaget består av 183 andelsleiligheter fordelt på 22 oppganger. I tillegg leies vaktmesterleilighet ut til inntekt for borettslaget, dvs. totalt 184 leiligheter.

Borettslaget har som hovedformål å skaffe andelseierne bolig ved å leie ut leiligheter i de bygg laget eier.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser, og forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, samt ved nyansettelser.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Bruksoverlagting/Fremleie

Bruksoverlating/Fremleie er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på Borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse. Søknadsskjema for fremleie finnes på borettslagets hjemmeside og sendes in via kontaktskjema på www.voyenvollen.no. Dette gjelder all form for fremleie både korttids- og langtidsleie.

Vaskeri

Borettslaget har 3 fellesvaskerier som er lokalisert i Fjørtofts gate 7, 19 og Gustav Jensens gate 5. Disse kan benyttes i henhold til gjeldende regler.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Karlsens Vaktmestertjeneste AS (KVT) ivaretar oppgavene knyttet til låser/dører, skilt/ nøkkelbestilling, rydding, plenklipping, snømåking, akutte problemer, daglig drift og inspeksjon med mer. Henvendelser til vaktmester sendes inn via kontaktskjema på www.voyenvollen.no.

Borettslaget Vøyenvollen har siden 01.02.23 avtale med Karlsens Vaktmestertjeneste AS om rengjøring. Rengjøringen skjer annenhver uke i oppganger og annet fellesareal i sommerhalvåret og hver uke i vinterhalvåret.

Bredbånd / fiber

Borettslaget har avtale med Telia som leverer fiber tjenester. I 2025 ble det inngått ny avtale om fibernett. For ytterligere informasjon, se https://www.telia.no/minside

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller og vaskeri, samt nøkkelbrikker til sykkelbod kan bestilles hos styret via kontaktskjema på www.voyenvollen.no. Det samme gjelder skilt til ringeklokke. Postkasseskilt kan andelseier bestille direkte hos Posten via link: https:// skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-stort-hvit-7004

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

For mer informasjon se www.voyenvollen.no, under fanen: Praktisk Informasjon, HMS

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Vøyenvollen, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Styret følger opp disse punktene i tett samarbeid med vaktmesterselskapet KVT og henter inn autorisert personell der det er behov for befaringer og utbedringer eller reparasjoner. Vaktmesterselskapet leverer kontinuerlige rapporter med eventuelle avvik som styret så får utbedret. Mange saker/situasjoner kan løses raskt og andre tar lengre tid å kartlegge før det kan igangsettes tiltak.

Se punktet *"Styrets arbeid"* for mer informasjon om hvilke HMS tiltak vi har arbeidet med.

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Vøyenvollen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 82868960.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Se punktet *"Styrets arbeid"* for mer informasjon om våre forsikringssaker.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 29 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2025:

- Rørfornying i Stockfleths gate 49
- Nytt callinganlegg for alle andeler
- Vedlikehold og beskjæring av blodbøk i øvre gård
- Reparasjon av kum ved garasje i Øvre gård
- Oppgradert internett til fiber, Telia
- Ny platting/sitteområde i bakgård, øvre gård
- Nye cafesett/hagemøbler
- Kronerensk og sjekk av den store blodbøka og beskjæring av 8 frukttrær i nedre og øvre gård i januar

- Rehabilitering av sluk fellesvaskeri Gustav Jensens gate 5
- Rehabilitering av sluk (inklusive nye varmekabler) til sykkelboder i nedre og øvre gård

2024

- Bytte av alle sikringer med innebygd jordfeilbryter (hovedfordeler i Stockfleths gate 45/45B og i underfordeler ved brannsentral)
- Installering av radonbrønn i Fjørtofts gate 3
- Montert ny dørfunksjon til sykkelbodene i nedre og øvre gård
  Installert gjerde mellom fortau og borettslagets parkeringsplasser ved Stockfleths gate 45
- Utbedring av skorstein mellom Fjørtofts gate 23 og 13
- Rehabilitering av inngangsparti Fjørtofts gate 17
- Nye gate- og nummerskilt til borettslaget
- Oppgradert brannvarslingsanlegget fra 2G til 4G sender
- Nye hagemøbler/caféset til begge bakgårder
- Ny calling til beboer i Stockfleths gate 45B og 45B2
- Ny tørketrommel til fellesvaskeri i Gustav Jensen gate 5
- Nye brannslukningsapparater til alle beboer og i fellesarealer
- Totalrehabilitering av bad i portnerbolig/utleiebolig

2023

- Fasaderehabilitering av garasjen i øvre gård samt søppelhuset og huset ved Stockfleths gate 41
- Bytte av stikkledning ved Stockfleths gate 49
- Asfaltering ved Fjørtofts gate 23 og inn til Stockfleths gate 35
- Rens og sjekk av alle takrenner og nedløp
- Rehabilitering av balkonger i Stockfleths gate 45 B2
- Montert sinkbeslag til alle blomsterbed
- Ny vaskemaskin til fellesvaskeri i Gustav Jensen gate 5
- Gjennomført radonmåling i alle 1. etasjer

2022

- Fasaderehabilitering Del 3 utført (Fjørtofts gate 1-7, Gustav Jensens gate 3-7 og Stockfleths gate 45-49B mot bakgård, Stockfleths gate 45B, 45, 41, 35 og Fjørtofts gate 11 mot gate samt begge portalene)
- Maling av ytterdører Del 3
- Maling av vinduer og nye utelamper, Del 3
- Oppgradering av uteområde i nedre gård med ny platting og hagemøbler
- Rehabilitering av yttertrapper (Fjørtofts gate 15 og 23 mot bakgård, Stockfleths gate 45 mot gate og trapp i øvre bakgård) samt nye skiferplater til mange trapper rundt om i hele borettslaget

2021

- Fasaderehabilitering Del 2 utført
  (Gustav Jensens gate 3-7, Stockfleths gate 49B-45B mot gate, Stockfleths gate 45B-41 og Fjørtofts gate 9-11, 15-23 og Stockfleths gate 35 mot bakgård)
- Maling av ytterdører Del 1 og 2
- Maling av vinduer og nye utelamper, Del 2
- Oppgradering av brannvarslingsanlegg (nye meldere i leiligheter og fellesareal, brannsentraler og manuelle meldere)
- Drenering Stockfleths gate 49 og Fjørtofts gate 17 mot gate
- Maling av lekestue (utført av beboere i borettslaget)

2020

- Fasaderehabilitering Del 1 utført (Fjørtofts gate 1-23 og enden av Gustav Jensens gate 3 mot gate)

- Maling av vinduer og nye utelamper, Del 1
- Etterkontroll av piper
- Planlegging av oppgradering av brannvarslingsanlegg

2019

- Utbedring av bunnledningsnett fullført for nedre gård
- Maling av ytterdører
- Planlegging av fasaderehabilitering

2018

- Utbedring av bunnledningsnett fullført for øvre gård
- Rehabilitering av sluk og stakeluker
- Utbedring av overvanns-ledninger
- Oppussing av fellesbad/toaletter i kjeller, Fjørtofts gate 17 og Gustav Jensens gate 5
- Utarbeidelse av tilstandsrapport for fasader

For årene før 2018 se mer under praktisk info på hjemmesiden www.voyenvollen.no

Styrets arbeid i 2025

I 2025 har styret avholdt 15 møter og behandlet 249 styresaker. Styret har kontinuerlig svart ut henvendelser fra andelseiere via hjemmesiden, produsert og distribuert kvartalsvise informasjonsskriv, samt andre skriv på fysisk oppslagstavle/postkasse, hjemmesiden og SMS.

Styret har fortsatt fokus på økt digital formidling, og oppfordrer derfor alle andelseiere til å sjekke den digitale oppslagstavlen på nettsiden ved jevne mellomrom. Utover dette oppdaterer vi stadig informasjonen på «Praktisk info», så ta gjerne en titt her hvis du lurer på noe.

Styret har i løpet av året hatt fokus på:

Økonomi og felleskostnader

Styret har gjennom 2025 hatt fokus på å gjennomføre tiltak som kan bidra til besparelser og mer effektiv drift. Dette er blant annet gjort gjennom å redusere felleskostnader knyttet til kabel-tv og bredbånd. Dette har bidratt til at felleskostnadene totalt er redusert for den enkelte andelseier i 2026.

Styret ønsker å holde felleskostnadene så lave som mulig. Styret jobber for at fremtidige prosjekter finansieres uten å ta opp lån der det er mulig.

Det eneste som er sikkert med gamle bygårder er at det er et evig vedlikeholdsprosjekt. Styret har som mål om å holde eiendommen i så god stand som mulig for å slippe større uventede kostnadsdrivende tiltak.

Forsikringssaker

Vi har totalt hatt 9 nye forsikringssaker registrert hos Gjensidige i løpet av 2025. Skadene oppstår ofte i form av vannlekkasjer fra tak og takvinduer, eldre varmtvannsberedere og andre installasjoner på bad.

Det er viktig at alle beboere bidrar til å vedlikeholde bygningsmassen og at oppussing / renovasjon alltid gjøres i henhold til forskrifter. Det er også viktig å sørge for god utlufting / godt inneklima, sjekke sluk og varmtvannstanker, ha waterguard på kjøkken og ved varmtvannsbereder, måke snø jevnlig fra balkonger osv. Se mer under "Praktisk info" på Borettslagets hjemmeside.

Oppgradering av callinganlegg

Styret oppgraderte callinganlegget i borettslaget høsten 2025. Dette ble gjort da eksisterende anlegg hadde passert forventet levetid og det kom inn regelmessige henvendelser knyttet til feil på anlegget. Å bytte hele anlegget samtidig bidro til å få en gunstigere pris på utskiftningen, et felles visuelt uttrykk for alle oppganger og sikre at andelseiere har et fungerende anlegg som krever mindre vedlikehold.

Montering av fiber

Borettslaget tok et fremtidsrettet valg høsten 2025 da vi gikk over til fiber. Styret la ned betydelig arbeid i å reforhandle den eksisterende avtalen og dette har resultert i bedre kvalitet på nettet. Videre skiller avtalen mellom internett og tv slik at de fleste andelseiere har fått lavere felleskostnader. Oppgraderingen til fiber ble dekket av leverandør, for andelseiere betyr dette at borettslaget har fått et betydelig teknisk løft uten at det har påført borettslaget noen ekstra kostnader.

Lekeapparat

Styret har i 2025 arbeidet for å få på plass et lekeapparat i øvre gård. Det har blitt gjennomført en ekstraordinær generalforsamling for å oppdatere et tidligere generalforsamlingsvedtak fra 2022 om installasjon av lekeapparat. Befaring og innhenting av tilbud er gjennomført og lekeapparatet vil bli montert på forsommeren 2026.

Ny betalingsløsning i fellesvaskerier

I 2026 har alle fellesvaskerier fått oppdatert betalingsløsning for vaskemaskiner og tørketromler. Dette er noe styret har arbeidet med for å etablere gjennom 2025. Ny betalingsløsning gjør at det ikke lenger er nødvendig å bestille vaskepoletter gjennom borettslagets hjemmeside. Dette skaper økt fleksibilitet for beboere for å bruke fellesvaskerier uten at prisen per vask har økt. Dette frigir også tid hos styret fra en ren rutineoppgave til å kunne fokusere på andre oppgaver som kommer borettslaget til gode.

Vedlikeholdsplan

Styret har i 2025 arbeidet med å etablere en vedlikeholdsplan for borettslaget. Dette skal bidra til at større vedlikeholdsarbeid kan være forutsigbart og gjøres til rett tid. Langsiktig planlegging gjør at borettslaget i større grad vil kunne unngå uforutsette kostnader. Større vedlikeholdsarbeid som fremheves i vedlikeholdsplanen er rørfornying som styret vil arbeide med oppstart av i 2026 samt utbedring av det elektriske anlegget i borettslaget.

Utnyttelse av fellesareal

Styret har i løpet av året også sett nærmere på hvordan borettslagets ubrukte fellesarealer kan utnyttes bedre til glede for alle beboere. Dette er et arbeid som vil fortsette inn i 2026, og styret er åpne for gode innspill fra beboere.

HMS

- HMS er fast punkt på agendaen i alle styremøter.
- Kontinuerlig vurdering og utbedring av HMS tiltak på bygningsmasse og i uteareal
- Sikring av fellesareal ute og inne har høy prioritet og styret har lagt ned mye arbeid for at borettslaget skal følge alle regler og forskrifter for ulike installasjoner og arealer
- Oppfølgninger av vannlekkasjer og andre forsikringssaker
- Oppfølgning av snømåking
- Organisering av kontainere for kasting av elektrisk og farlig avfall for andelene
- Koordinering med arborist rundt trær på borettslagets eiendom
- Årlig kontroll av brannvarslingsanlegget og detektorer i andeler
- Kontinuerlig gjennomgang av fellesarealer for kartlegging av eventuelle brannfarer og opprydning av gjenstander fra flere fellesarealer under høstdugnad
- Oppfølgning av røykluktsutfordringer i enkelte andeler
- Arbeidet mot ny overordnet vedlikeholdsplan for borettslaget

- Reparasjon av takbeslag og taksten
- Oppdatert risikoanalyse for HMS
- Styret har deltatt på kurs i HMS
- EL-kontroll er gjennomført i borettslaget
- Etablert nye retningslinjer for fjerning av gjenstander fra fellesarealer

Oppgaver for øvrig

- Kontinuerlig håndtering av beboerhenvendelser, i snitt har det vært 4 innkommende henvendelser per dag i 2025, totalt cirka 1300 henvendelser.
- Planlagt og arrangert vår- og høstdugnad
- Planlagt og arrangert generalforsamling
- Generell oppdatering av hjemmeside og dokumenter med praktisk informasjon
- Kvartalsvis informasjonsskriv distribuert digitalt og fysisk, samt informert løpende via nettside, sms og fysiske skriv
- Administrering av vaskepoletter, sykkelchipper, barnevognsgarasjer og parkeringsplasser
- Behandling og oppfølging av utleie og meglerhenvendelser
- Oppfølging av loftsutbygging og endring av leiligheter
- Oppfølging av ventilasjonsproblematikk i leiligheter
- Gjennomgang og oppfølging av inntekter og kostnader samt bearbeiding og godkjenning av budsjett
- Ettersyn og vedlikehold av søppelhus og avfallshåndtering
- Dialog med nabo i nedre gård (Fjørtofts gate 13/Stockfleths gate 33)
- Nye hagemøbler/caféset til begge bakgårder
- Oppfølging av leietaker i vaktmesterboligen
- Kontinuerlig dialog med vaktmester- og renholdstjenesten
- Dialog og møter med borettslagets forretningsfører
- Oppfølging av inkassosaker

Det var kort oppsummert. Vi ser frem til et videre år med god drift og fornøyde andelseiere.

Takk for tilliten!

Vennlig hilsen,
Ingvild, Ingeborg, Synne, Birk og Kristian

04.05.2026

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Vøyenvollen

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	2	9 956 515	9 496 362	9 834 753	9 405 196
Sum		**9 956 515**	**9 496 362**	**9 834 753**	**9 405 196**
Andre inntekter	3	0	267 905	0	0
Sum andre inntekter		**0**	**267 905**	**0**	**0**
Sum		**9 956 515**	**9 764 267**	**9 834 753**	**9 405 196**
Forretningsførsel og revisjon	4	492 880	475 553	473 500	528 000
Lønn og honorar	5	382 235	365 120	382 235	427 875
Vedlikehold	6	1 802 751	1 387 132	1 400 000	1 530 000
Eksterne tjenester	7	839 707	806 248	695 000	795 000
Kabel-tv og bredbånd		1 098 107	1 025 925	1 025 925	417 312
Forsikring		1 140 714	1 017 117	1 090 000	950 000
Kommunale avgifter		1 621 202	1 468 214	1 683 500	1 900 000
Festeavgifter		154 274	154 274	154 274	154 274
Brensel og strøm		284 851	295 050	260 000	270 000
Andre driftsutgifter	8	184 919	274 274	176 200	193 000
Avskrivninger	15	4 470	4 470	0	0
Sum		**8 006 109**	**7 273 378**	**7 340 634**	**7 165 461**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**1 950 406**	**2 490 889**	**2 494 119**	**2 239 735**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**1 950 406**	**2 490 889**	**2 494 119**	**2 239 735**
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	4	318 856	278 187	200 000	200 000
Renteinntekter	9	111 711	97 190	0	0
Rentekostnad	10	1 475 698	1 570 478	1 500 436	1 279 520
Andre finansposter	11	93 148	86 004	60 000	60 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-951 983**	**-1 109 097**	**-1 240 436**	**-1 019 520**
Årsresultat	**12**	**998 423**	**1 381 792**	**1 253 683**	**1 220 215**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-7 888 355	-927 050	-980 616	-931 352
Opptak lån		7 532 400	0	0	0
Andre endringer i disponible midler	12	4 470	4 470	0	0
Endring i disponible midler	**12**	**646 938**	**459 212**	**273 067**	**288 863**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	14, 15	1 060 986	1 065 456
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	13	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		**1 063 586**	**1 068 056**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		54 250	28 169
Til gode av forretningsfører		0	230
Forskuddsbetalte kostnader	16	260 445	428 669
Andre fordringer		18 660	13 496
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		3 161 291	2 449 937
Innestående på særvilkår		972	940
Sum omløpsmidler		**3 495 618**	**2 921 440**
SUM EIENDELER		**4 559 204**	**3 989 496**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	17	50 200	50 200
Annen egenkapital 1.1		-22 815 626	-24 197 418
Årets resultat	12	998 423	1 381 792
Sum egenkapital	**18**	**-21 767 003**	**-22 765 426**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	19	25 816 693	26 172 648
Sum langsiktig gjeld		**25 816 693**	**26 172 648**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		71 229	41 222
Leverandørgjeld		359 403	453 005
Påløpne renter		7 215	8 447
Annen kortsiktig gjeld		71 668	79 601
Sum kortsiktig gjeld		**509 515**	**582 275**
Sum gjeld		**26 326 208**	**26 754 923**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 559 204**	**3 989 496**

Oslo 30.04.26
Styret i Borettslaget Vøyenvollen

Sted:_____, dato:_____

Ingvild Ramsøy Styreleder	Birk Akselsønn Systad Styremedlem	Ingeborg Marie Solheim Bjørlo Styremedlem
Kristian Gjestrum Styremedlem	Synne Haga Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.
Selskapets virksomhet er forvaltning og drift av fast eiendom, og drives der selskapets bygning er plassert.

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 2 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	5 744 496	5 420 436	5 744 480	6 195 102
3601 Leieinntekt	0	205 252	212 679	211 370
3602 Leieinntekt vaktmesterbolig	211 038	0	0	0
3605 Leieinntekter barnevogngarasje	19 756	6 400	17 000	15 336
3607 Renter og avdrag	2 481 360	2 428 344	2 481 054	2 210 872
3608 Inntekt diverse tillegg	6 600	6 600	0	0
3611 Inntekt trappevask	217 404	217 404	220 000	217 404
3625 Inntekt bredbånd	1 035 414	1 018 761	1 021 140	417 312
3630 Dugnadsbidrag	145 200	72 000	50 000	50 000
3645 Inntekter parkeringsplasser	42 837	32 400	46 800	46 200
3690 Andre inntekter	0	10 825	6 600	6 600
3692 Inntekt vaskeri	17 910	35 940	15 000	15 000
3695 Inn- og utflyttingsgebyr	34 500	42 000	20 000	20 000
Sum	**9 956 515**	**9 496 362**	**9 834 753**	**9 405 196**

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8400 Andre inntekter	0	267 905	0	0
Sum	**0**	**267 905**	**0**	**0**

Konto 8400 gjelder restoppgjør etter salg av fellesareal og erstatningsutbetalinger.

Note 4 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	7 500	7 125	7 500	8 000
Forretningsførerhonorar	375 372	359 130	376 000	390 000
Aksjeutbytte fra OBF	-318 856	-278 187	-200 000	-200 000
Annen regnskapsførsel	110 008	109 298	90 000	130 000
Sum	**174 024**	**197 366**	**273 500**	**328 000**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.
Boligselskapet eier aksjer i forretningsføreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

Note 5 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	335 000	320 000	335 000	375 000
Arbeidsgiveravgift	47 235	45 120	47 235	52 875
Sum	**382 235**	**365 120**	**382 235**	**427 875**

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	410 939	807 911	1 400 000	1 400 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	1 178 081	377 201	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	133 990	111 096	0	130 000
6640 Periodisk vedlikehold	55 676	57 776	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	24 066	0	0	0
6695 Egenandel forsikring	0	33 148	0	0
Sum	**1 802 751**	**1 387 132**	**1 400 000**	**1 530 000**

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	392 356	373 058	380 000	410 000
6360 Renhold	228 601	230 410	220 000	225 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	85 547	102 978	95 000	110 000
6725 Juridisk rådgivning	101 500	82 484	0	50 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	10 577	9 344	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	0	490	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	21 126	7 484	0	0
Sum	**839 707**	**806 248**	**695 000**	**795 000**

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6900 Elektronisk kommunikasjon	17 125	23 368	26 200	30 000
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	444	43 858	0	3 000
7420 Gave, fradragsberettiget	0	640	0	0
7430 Gaver - ikke fradrag	0	410	0	0
7710 Kostnader tillitsvalgte	0	5 252	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	12 238	9 878	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	9 431	9 327	0	10 000
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	967	11 426	0	0
7790 Andre driftskostnader	144 715	170 115	150 000	150 000
Sum	**184 919**	**274 274**	**176 200**	**193 000**

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	108 912	89 878	0	0
8059 Andre renteinntekter	2 799	7 312	0	0
Sum	**111 711**	**97 190**	**0**	**0**

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8145 Lånenr 8398.71.96427	177 769	377 983	349 107	0
8146 Lånenr 8398.71.96435	32 363	75 665	60 578	0
8152 Lånenr 8398.72.21367	1 061 354	1 116 830	1 090 751	927 906
8156 Lånenr 8398.72.67766	204 212	0	0	351 614
Sum	**1 475 698**	**1 570 478**	**1 500 436**	**1 279 520**

Note 11 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	93 148	86 004	60 000	60 000
Sum	**93 148**	**86 004**	**60 000**	**60 000**

Note 12 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**2 339 166**	**1 879 954**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	998 423	1 381 792
Tilbakeføring avskrivninger	4 470	4 470
Opptak av langsiktig lån	7 532 400	0
Avdrag langsiktig lån	-7 888 355	-927 050
B. Årets endring i disponible midler	**646 938**	**459 212**
C. Disponible midler 31.12	**2 986 104**	**2 339 166**

Note 13 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1300 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
1312 Andel i OBF BBL	100	100
Sum	**2 600**	**2 600**

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Note 14 - Bygninger

Bygningene er oppført i 1919-1920. Opprinnelig kostpris er ikke kjent. Borettslaget ble stiftet i 1955. Dagens bokførte verdi av bygninger er kr 1 043 106. Bygninger avskrives ikke, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 15 - Eiendeler

	Ingen avskriving	Eiendel som avskrives over 15 år
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 043 106	67 050
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 043 106	67 050
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	49 170
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 043 106	17 880
Årets avskrivninger :	0	4 470
Antatt levetid i år :		15

Note 16 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	156 117	148 619
1749 Forskuddsbetalte kostnader	104 328	280 050
Sum	**260 445**	**428 669**

Note 17 - Andelskapital

Andelskapitalen er på kr 50 200 med 100 kr per rom. Totalt er det 183 andelsleiligheter.

Note 18 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.
Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 19 - Lån

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**	**Svenska Handelsbanken AB NUF**	**Svenska Handelsbanken AB NUF**	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Rehabiliteringfasade og refinansiering løpende lån nr. 8398.72.15073.	Ref. av hovedstol i lån 1212.11.75027 i DNB Bank ASA til rest ca. kr. 2.222.000,- med innfrielsesdato 23.04.2029.	Refin.av hovedstol i lån 1211.85.41608 i DNB Bank ASA til rest ca. kr. 8.132.461,- med innfrielses dato 15.07.2035.	Refinansiering lån nr.: 8398.71.96427 og 8398.71.96435, samt opplåning til rehabilitering.
Lånenummer:	**83987221367**	**83987196435**	**83987196427**	**83987267766**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2020	2020	2025
Rentesats:	5.10 %	5.90 %	5.90 %	5.10 %
Beregnet innfridd:	30.03.2053	30.06.2025	30.06.2025	30.06.2035
Opprinnelig lånebeløp:	19 321 000	2 300 000	8 350 000	7 532 400
Lånesaldo 01.01:	18 846 725	1 140 295	6 185 628	0
Avdrag i perioden:	274 507	1 140 295	6 185 628	287 925
Opptak i perioden:	0	0	0	7 532 400
Lånesaldo 31.12:	**18 572 218**	**0**	**0**	**7 244 475**
Saldo 5 år frem i tid:	16 777 981	0	0	3 867 545

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987221367	1	255 341	255 341
	1	226 325	226 325
	1	189 572	189 572
	1	183 768	183 768
	2	174 096	348 192
	1	172 162	172 162
	1	166 359	166 359
	2	164 424	328 848
	2	162 490	324 980
	4	158 621	634 484
	1	156 687	156 687
	1	154 752	154 752
	2	152 818	305 636
	1	150 884	150 884
	3	148 949	446 847
	2	147 015	294 030
	1	145 080	145 080
	2	143 146	286 292

Lån

	1	139 277	139 277
	1	137 343	137 343
	1	131 540	131 540
	1	129 605	129 605
	3	127 671	383 013
	1	125 736	125 736
	1	123 802	123 802
	2	121 867	243 734
	1	116 064	116 064
	2	114 130	228 260
	3	110 261	330 783
	1	108 327	108 327
	5	106 392	531 960
	5	104 458	522 290
	3	102 523	307 569
	9	100 589	905 301
	8	98 655	789 240
	6	96 720	580 320
	18	94 786	1 706 148
	9	92 851	835 659
	4	90 917	363 668
	7	88 983	622 881
	4	87 048	348 192
	2	85 114	170 228
	6	83 179	499 074
	2	81 245	162 490
	2	79 311	158 622
	3	77 376	232 128
	3	75 442	226 326
	5	73 507	367 535
	2	71 573	143 146
	3	69 639	208 917
	7	67 704	473 928
	8	65 770	526 160
	6	63 835	383 010
	4	61 901	247 604
	3	59 967	179 901
	2	56 098	112 196
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987267766	1	99 601	99 601
	1	88 283	88 283
	1	73 946	73 946
	1	71 683	71 683
	2	67 910	135 820
	1	67 155	67 155
	1	64 892	64 892
	2	64 137	128 274
	2	63 383	126 766
	4	61 873	247 492
	1	61 119	61 119
	1	60 364	60 364

Lån

2	59 610	119 220
1	58 855	58 855
3	58 101	174 303
2	57 346	114 692
1	56 592	56 592
2	55 837	111 674
1	54 328	54 328
1	53 573	53 573
1	51 310	51 310
1	50 555	50 555
3	49 801	149 403
1	49 046	49 046
1	48 291	48 291
2	47 537	95 074
1	45 273	45 273
2	44 519	89 038
3	43 010	129 030
1	42 255	42 255
5	41 500	207 500
5	40 746	203 730
3	39 991	119 973
9	39 237	353 133
8	38 482	307 856
6	37 728	226 368
18	36 973	665 514
9	36 219	325 971
4	35 464	141 856
7	34 709	242 963
4	33 955	135 820
2	33 200	66 400
6	32 446	194 676
2	31 691	63 382
2	30 937	61 874
3	30 182	90 546
3	29 428	88 284
5	28 673	143 365
2	27 919	55 838
3	27 164	81 492
7	26 409	184 863
8	25 655	205 240
6	24 900	149 400
4	24 146	96 584
3	23 391	70 173
2	21 882	43 764

Kommentarer til lån

Lånet er sikret med pant i bygningene som har en bokført verdi kr 1 043 106.

Kommentarer til lån

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Vøyenvollen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Vøyenvollen

Styreleder	Ingvild Ramsøy (sign.)	30.04.2026
Styremedlem	Birk Akselsønn Systad (sign.)	30.04.2026
Styremedlem	Synne Haga (sign.)	30.04.2026
Styremedlem	Ingeborg Marie Solheim Bjørlo (sign.)	30.04.2026
Styremedlem	Kristian Gjestrum (sign.)	29.04.2026

Til generalforsamlingen i Borettslaget Vøyenvollen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Vøyenvollen som viser et overskudd på NOK 998 423. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 borettslagets 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.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 04.05.2026

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 for MKE, 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.

Lillestrøm, 4. mai 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
04.05.2026

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

04.05.2026 10:08:49

Signaturmetode

Buypass (NO)

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Vøyenvollen tirsdag 12.05.2026 kl. 18:00 - digitalt via Teams.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Vøyenvollen

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Sondre Skjervagen Rasmussen (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 32 andelseiere og 2 representert med fullmakt, til sammen 34 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne

Vedtak:
Sondre Skjervagen Rasmussen (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Anne Guri Tvedt valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar) for forrige styreperiode

Det er foreslått å honorere styret med kr 375 000.

Vedtak:
Det ble vedtatt å honorere styret med kr 375 000 for perioden 2025-2026.

4. Orientering

4.1 Byttebod i Gustav Jensens gate 5

Bytteboden som ble etablert i fjor, ved fellesvaskeriet i Gustav Jensens gate 5 har fungert godt. Og ordningen vil opprettholdes.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.2 Kommende vedlikehold

Styret ønsker å orientere generalforsamlingen om kommende vedlikehold i borettslaget. Det foreligger allerede en overordnet vedlikeholdsplan som er utarbeidet i samarbeid med OBOS i løpet av fjoråret. Denne gir borettslaget en bedre samlet oversikt over vedlikeholdsbehovene, men planen er per i dag ikke detaljert med konkrete tidspunkt. Styret arbeider videre med å konkretisere planen slik at den i større grad kan benyttes som et styringsverktøy.

Styret legger opp til at mer planmessig vedlikehold forhåpentligvis kan starte til høsten. Første prioritet vil være rørfornying for å redusere risikoen for lekkasjer og uforutsette skader. Etter dette vil oppgradering av det elektriske anlegget bli prioritert.

I forbindelse med det planlagte vedlikeholdet ønsker styret også å vise til forslaget om salg av portnerboligen. Et slikt salg vil kunne tilføre borettslaget kapital som kan benyttes direkte til vedlikehold, og dermed bidra til gjennomføring av nødvendige tiltak uten økt låneopptak.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Plassering av varmtvannsbereder i fellesareal

Oppdatert navnefortegnelse: 34 andelseiere og 2 fullmakter.

Slik noen varmtvannsberedere er montert/installert i dag utgjør det en reell risiko for økte kostnader for borettslaget som fellesskap. Varmtvannsberederne krever ettersyn og riktig vedlikehold, samt utskiftning ved behov. Forsikringen for borettslaget dekker følgeskader etter en eventuell lekkasje fra varmvannsbereder i fellesarealer, men de dekker ikke årsaken til skaden. Det foreligger også en risiko for at forsikringen ikke vil dekke følgeskader dersom skadene inntreffer hyppig.

Styret kan ikke la det foreligge en risiko for at borettslaget skal ta regningen for en eventuell lekkasje som kan oppstå grunnet uriktig bruk av fellesarealer.

Vi ønsker med vedtaket å få til at varmtvannsberedere som må byttes ut skal inn i hver enkelt andel. Borettslagets retningslinjer for oppussing sier at varmtvannsbereder skal være installert i andel.

Vedtaket krever 2/3 flertall.

Vedtak:
32 stemte for og 2 stemte mot. Det ble vedtatt at følgende tillegges pkt 4.2 i vedtektene etter 2. avsnitt:

"Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Det er ikke anledning til å plassere varmtvannsberedere i fellesareal. Varmtvannsberedere som per i dag er plassert i fellesareal, og som må skiftes ut, skal fjernes fra fellesareal og installeres inne i andel tilhørende andelseier. Det er andelseiers plikt å vedlikeholde/skifte ut varmtvannsbereder. Borettslaget vil ikke dekke skader forårsaket av varmtvannsbereder."

5.2 Retting av feil i vedtektene pkt 2.1 – tilbakeføring til rett ordlyd

Styret har avdekket at gjeldende vedtekter i pkt 2.1 angir feil andelskapital, feil antall andeler og feil pålydende. De er således ugyldige på dette punkt. Styret legger til grunn at denne feilen inntraff da vedtektene ble revidert etter ikrafttredelse av borettsloven av 2003.

Dagens vedtekter pkt 2.1 første avsnitt, første setning lyder:
«Borettslaget består av 192 andeler, pålydende NOK 100 pr andel».
Borettslaget ble stiftet med en andelskapital på kr 50 200. Andelskapitalen har ikke vært endret siden, og dette fremgår av balansen i årsregnskapet, senest balansen pr 31.12.2025.
Sitat fra balansen, note 14:
«Andelskapitalen er på kr 50 200 med kr 100 per rom. Totalt er det 183 andelsleiligheter».
Borettslaget ble m a o stiftet med forskjellig pålydende på andelene. Ved vedtektsrevisjonen etter 2003 ble andelskapital, antall andeler og pålydende ved en inkurie endret uten at endringen fikk noen realitet. Bestemmelsen er dermed en «papirbestemmelse», og må anses som ugyldig. Hverken andelskapitalen, antall andeler eller andelenes pålydende ble
faktisk endret. Borettslagets vedtatte årsregnskap i alle årene etter den uriktige vedtektsendringen dokumenterer den faktiske og riktige situasjonen.

Gjeldende borettslov fastsetter i § 3-1 at andelene skal være like store. Men ihht overgangsreglene i brl § 14-6 er det fastsatt at bestemmelsen om størrelsen på andelene ikke gjelder for lag som er stiftet før loven her trådte i kraft. Med denne bakgrunn må generalforsamlingen kunne vedta en tilbakeføring av ordlyden i vedtektene § 2.1, slik at vedtektene er gyldige og konsistente med borettslagets årsregnskap og det reelle antall andeler, andelskapital og pålydende.

Vedtaket krever 2/3 flertall.

Vedtak:
Det ble enstemmig vedtatt at vedtektene pkt 2.1 første avsnitt etter tilbakeføring av rett

ordlyd skal lyde:

«Andelskapitalen er på kr 50 200 med kr 100 per rom. Totalt er det 183 andelsleiligheter. Utvidelse av leilighet etter bygningens opprinnelige ferdigstillelse, medfører ikke utvidelse av andelskapitalen. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere».

5.3 Salg av portnerleilighet gjennom rettet utvidelse av andelskapitalen

Oppdatert navnefortegnelse: 35 andelseiere og 2 fullmakter

Styret foreslår for generalforsamlingen at portnerleiligheten som i dag eies direkte av laget, tilknyttes en nyutstedt andel og avhendes. Dette vil gi laget et kapitaltilskudd i størrelsesorden ca kr 7 - 8 000 000, med forbehold om markedets interesse på salgstidspunktet.

Forutsatt at det utstedes en ny andel i en kapitalutvidelse til overkurs rettet mot erverver av leiligheten, oppstår ingen skatteplikt for laget som følge av at leiligheten overføres fra laget til ny eier.

I første omgang anmoder styret generalforsamlingen om å fatte ugjenkallelig vedtak om at det skal vedtas en rettet andelskapitalutvidelse til overkurs mot erverver av portnerleiligheten så snart styret gjennom eiendomsmegler har inngått avtale med en erverver som er villig til å betale overkursen. Styret gis fullmakt til å fastsette overkursen, og inngå oppdrag med eiendomsmegler, samt avtale med erverver. I f m andelskapitalutvidelsen forplikter generalforsamlingen ugjenkallelig, seg til å endre vedtektene pkt 2.1 slik at andelskapitalen og antall andeler endres til henholdsvis kr 50 400, og 184 andeler.

Årsaken til at de to generalforsamlingsvedtakene som skal fattes nå, gjøres ugjenkallelige, er at styret og eiendomsmegler må vite at generalforsamlingen ikke ombestemmer seg etter at avtale med erverver er inngått.

Informasjon om prosessen videre:

Før vedtak om andelskapitalutvidelse iverksettes, bør vedtektsendringen/tilbakeføringen av vedtektsbestemmelsen om andelskapital m.v være registret i Foretaksregisteret. Når den er registrert, inngår styret oppdragsavtale med megler. Leiligheten legges ut for salg, og løsningen med andelskapitalutvidelse beskrives kort i prospektet og i «Kjøpekontrakten» / Avtalen med erverver. Erverver må forplikte seg til å tegne andel tilavtalt overkurs i den ekstraordinære generalforsamlingen som skal vedta andelskapitalutvidelsen.

Når Avtale med erverver er på plass, innkalles til ny ekstraordinær generalforsamling som vedtar andelskapitalutvidelsen og vedtektsendringen. Erververen tegner seg for andelen. «Kjøpesummen», dvs andelskapital og overkurs innbetales til laget, og revisor utsteder bekreftelse til Foretaksregisteret. Melding om andelskapitalutvidelse og derav følgende vedtektsendring meldes til Foretaksregisteret.

Vedtas med 2/3 flertall.

Vedtak:

Med 36 stemmer for og 1 stemme mot ble det vedtatt følgende:

Generalforsamlingen forplikter seg ugjenkallelig til å vedta en rettet andelskapitalutvidelse til overkurs mot erverver av borettslagets portnerleilighet.

Generalforsamlingen forplikter seg ugjenkallelig til å vedta vedtektsendring i f m

andelskapitalutvidelsen slik at andelskapitalen fastsettes til kr 50 400, antall andeler til 184.

Styret gis fullmakt til å fastsette overkursen, inngå oppdragsavtale med eiendomsmegler, samt inngå avtale med erverver av portnerleiligheten.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

Vedtak:

Det ble ikke valgt ny styreleder.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

- Birk Akselsønn Systad (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

- Synne Haga
- Ingeborg Marie Solheim Bjørlo
- Kristian Gjestrum

Vedtak:

Birk Akselsønn Systad ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

- Gunilla Hansson
- Kristian Magnus Dahl Dyrseth
- Sunniva Brandtzæg

Vedtak:

Gunilla Hansson, Kristian Magnus Dahl Dyrseth og Hani Hussein ble valgt for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Shelli Lake og Tor Arne Dahl ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 19:16.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Ingvild Ramsøy, 1 år igjen
Styremedlem, Kristian Gjestrum, 1 år igjen
Styremedlem, Birk Akselsønn Systad, for 2 år
Styremedlem, Synne Haga, 1 år igjen
Styremedlem, Ingeborg Marie Solheim Bjørlo, 1 år igjen
Varamedlem, Hani Hussein, for 1 år
Varamedlem, Gunilla Hansson, for 1 år
Varamedlem, Kristian Magnus Dahl Dyrseth, for 1 år

Protokoll for Borettslaget Vøyenvollen

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sondre Skjervagen Rasmussen (sign.)	12.05.2026
Sekretær	Sondre Skjervagen Rasmussen (sign.)	12.05.2026
Protokollvitne	Anne Guri Tvedt (sign.)	12.05.2026

Borettslaget Vøyenvollen

Generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 06.05.2025, kl 18:00

Sted: Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig via kontaktskjema på hjemmeside www.voyenvollen.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Vøyenvollen tirsdag 06.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

Bli med: https://teams.microsoft.com/meet/325069575748?p=bBN9FioegTSuTfKIif

Møte-ID: 325 069 575 748
Passord: rF2mE6Z7

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart.

Generalforsamling i Borettslaget Vøyenvollen

Tirsdag 06.05.2025, kl 18:00

Teams

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Vøyenvollen

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 335 000,-

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder har et år igjen, men har besluttet å trekke seg.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Kristian Gjestrum (stiller til gjenvalg)

Maja Jordahl (stiller ikke til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Nikolai Liknes Hansen

Birk Akselsønn Systad

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Sunniva Brandtzæg

Marie Heggelund

4.4 Valg av valgkomité

Følgende har fullført sitt verv:

Anna Espegard
Mikkel Maanum

5. Forslag

5.1 Forslag fra beboer Grethe Moen Johansen: Opprettelse av "byttebod" i vaskeriet i Gustav Jensens gate

Bytteboden vil bestå en bokhylle hvor bøker, spill, barneklær, potter, kjøkkenutstyr m.m. som man ønsker å gi bort, kan legges inn og som folk kan forsyne seg av. Jeg kan ta på meg ansvaret for å holde det ryddig, eventuelt kaste ubrukelig ting/ eller saker som har stått veldig lenge. Vi kan ha bytteboden som en prøveordning et år og deretter evaluere om ordningen skal fortsette eller avvikles.

Kostnadsramme: 0,- (regner med å få tak i en bokhylle som gis bort på Finn.no eller i borettslaget).

Avgjøres med alminnelig flertall.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å opprette "byttebod" i vaskeri i øvre gård, i Gustav Jensens gate, som beskrevet i innkallingen. Dette er en prøveordning og vedtak skal evaluere ved neste ordinære generalforsamling.

5.2 Forslag fra styret: Utskiftning av callinganlegg

Det eksisterende callinganlegget i borettslaget ble installert 2008. Styret har mottatt mange henvendelser fra beboere knyttet til feil på anlegget og det har vært venlig behov for reparasjoner og utskiftninger. To av borettslagets oppganger har allerede fått totalutskiftet sitt callinganlegg da det ikke var mulig å reparere systemene. 9 beboere fikk nytt anlegg. Totalt gjenstår 22 oppganger og 175 andeler. I 2024 ble det brukt ca. kr. 122 000 på reparasjoner og utbedringer av det eksisterende callinganlegget. Dette arbeidet krever betydelige ressurser fra styret og innebærer stadig økende kostnader. Uten en helhetlig utskiftning av anlegget, forventes det at behovet for reparasjoner vil bli flere og at kostnadene vil øke ytterligere i årene fremover. Det vil også bli behov for flere enkeltstående utskiftninger i oppganger hvor reparasjoner ikke er en mulighet.

Styret foreslår derfor å bytte ut det eksisterende callinganlegget i hele borettslaget for å sikre en stabil og velfungerende løsning for fremtiden. Styret er i dialog med tre leverandører, og tilbudene vil inkludere:

- ◦ Utskiftning av utvendig ringetablå med audioløsning.
  ◦ Innvendige svarapparater.
  ◦ Nye strømtransformatorer.
  ◦ Eventuell oppgradering av kabler etter behov.

Den totale kostnaden for utskiftning er anslått til ca. kr. 750 000.

Styret ser flere fordeler med å skifte ut callinganlegget i borettslaget. Det vil bli reduserte kostnader knyttet til vedlikehold og reparasjoner. Borettslagets beboere vil oppleve en mer stabil løsning og utskiftningen vil sikre et enhetlig visuelt uttrykk i borettslaget.

Avgjøres med alminnelig flertall.

Forslag til vedtak: Styret foreslår full utskiftning av callinganlegget med prisestimat på ca. kr. 750 000, og at styret får mandat til å velge leverandør og inngå avtale.

5.3 Finansieringsmetode utskiftning av calling anlegg

Styret foreslår at Generalforsamlingen tar stilling til følgende alternativ for finansiering av utskiftning av calling anlegg.

Kr. 250.000 av kostnaden finansieres over driftsbudsjettet.

Det skal voteres over følgende alternativer:

A) Kapitalinnkreving etter eierbrøk på kr. 500.000
Kapitalinnkreving vil resultere i en enkeltkostnad for alle andelseiere. Denne kostnaden vil være relativ til andelens størrelse og variere fra kr. 1 511 til kr. 6 875. Innkreving av dette skjer når borettslaget får faktura fra valgt leverandør.

B) Låneopptak på kr. 500.000 i DNB
Låneopptak vil resultere i at borettslaget tar opp et lån på kr. 500 000 som nedbetales over ti år. Dette vil resultere i en økning i felleskostnadene for alle andelseiere basert på andelens størrelse. Den månedlige økningen av felleskostnader vil variere fra kr. 17 til kr. 77 avhengig av størrelse (basert på en rente på 5,9%).

Forslag til vedtak: Forslag fra styret om finansieringsmetode for utskiftning av callinganlegg

A) Kapitalinnkreving etter eierbrøk på kr. 500.000

B) Låneopptak på kr. 500.000 i DNB

Styrets innstilling: Styret anbefaler at finansieringsmetode B) Låneopptak på kr. 500.000 i DNB vedtas av generalforsamlingen.

5.4 Forslag fra styret: Oppgradering til nøkkelfri lås-system

Forutsatt at sak 5.2 blir vedtatt av Generalforsamlingen (utskiftning av callinganlegget) foreslår styret å oppgradere til et nøkkelfri lås-system til ytterdørene.

Når callinganlegget skiftes ut har leverandørene en løsning for å montere brikkelesere i de utvendige ringetablåene. Dette vil fjerne behovet for å bruke nøkkel for å låse opp ytterdørene til oppgangene.

Montering av nøkkelfri opplåsning vil innebære:

- Installering av brikkeleser i ringetablået i hver oppgang.
- Programmering og utlevering av to nøkkelbrikker til hver andel.
- Løsningen inkluderer ikke nøkkelfri opplåsing inn til den enkelte andelen.

Den totale kostnaden for nøkkelfri opplåsing er estimert til kr. 200 000. Hvis forslaget blir vedtatt vil den totale estimerte kostnaden for utskiftning av callinganlegg og montering av nøkkelfri opplåsning være kr. 950 000.

Avgjøres med 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Borettslaget vedtar oppgradering av callinganlegget til et nøkkelfri lås-system med prisestimat på ca. kr. 200 000, og at styret får mandat til å velge leverandør og inngå avtale.

Styrets innstilling: Styret foreslår at ikke oppgradere til et nøkkelfri lås-system med prisestimat på ca. kr. 200 000.

5.5 Finansieringsmetode for Oppgradering til nøkkelfri lås-system

Dersom sak 5.4 blir vedtatt, foreslår styret at Generalforsamlingen tar stilling til følgende alternativ for finansiering av oppgradering til nøkkelfri lås-system

Det skal voteres over følgende alternativer:

A) Kapitalinnkreving etter eierbrøk på kr. 200.000
Kapitalinnkreving vil resultere i en enkeltkostnad for alle andelseiere. Denne kostnaden vil avhengig av andelens størrelse variere fra kr. 605 til kr. 2 750. Innkreving av dette skjer når borettslaget skal betale faktura til valgt leverandør.

B) Låneopptak på kr. 200.000 i DNB
Låneopptak vil resultere i at borettslaget tar opp et lån på kr. 200 000 som nedbetales over ti år. Dette vil resultere i en økning i felleskostnadene for alle andelseiere basert på andelens størrelse. Den månedlige økningen av felleskostnader vil variere fra kr. 7 til kr. 31 avhengig av størrelse (basert på en rente på 5,9%).

Forslag til vedtak: Forslag fra styret om finansieringsmetode for utskiftning av callinganlegg

A) Kapitalinnkreving etter eierbrøk på kr. 200.000

B) Låneopptak på kr. 200.000 i DNB

Styrets innstilling: Styret anbefaler at finansieringsmetode B) Låneopptak på kr. 200.000 i DNB vedtas av generalforsamlingen.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vel møtt!

Oslo, 16.04.2025

Styret i Borettslaget Vøyenvollen

Styreleder, Gunilla Hansson
Styremedlem, Maja Jordahl
Styremedlem, Kristian Gjestrum
Styremedlem, Birk Akselsønn Systad
Styremedlem, Nikolai Liknes Hansen
Varamedlem, Marie Heggelund
Varamedlem, Sunniva Brandtzæg

Årsmelding 2024 for Borettslaget Vøyenvollen

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Gunilla Hansson
Styremedlem, Kristian Gjestrum
Styremedlem, Maja Jordahl
Styremedlem, Birk Akselsønn Systad
Styremedlem, Nikolai Liknes Hansen
Varamedlem, Sunniva Brandtzæg
Varamedlem, Marie Heggelund

Styret har bestått av to kvinner og tre menn.

Styret kan treffes via kontaktskjema på hjemmesiden, www.voyenvollen.no. Kontaktinformasjon finnes i tillegg på oppslag i oppgangene.

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Borettslaget Vøyenvollen

BORETTSLAGET VØYENVOLLEN er registrert i Enhetsregisteret og/eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 952 922 173. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune, bydel Sagene og har adresser:

Fjørtofts gate 1, 3, 5, 7, 9, 11, 15, 17, 19, 21 og 23
Stockfleths gate 35, 41, 45, 45B, 45B2, 47, 49, 49B + inngang 41 og 45 fra portal
Gustav Jensens gate 3, 5 og 7

Borettslaget består av 183 andelsleiligheter fordelt på 22 oppganger. I tillegg leies vaktmesterleilighet ut til inntekt for borettslaget, dvs. totalt 184 leiligheter.

Borettslaget har som hovedformål å skaffe andelseierne bolig ved å leie ut leiligheter i de bygg laget eier.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser, og forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, samt ved nyansettelser.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Bruksoverlating/Fremleie

Bruksoverlating/Fremleie er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på Borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse. Søknadsskjema for fremleie finnes på borettslagets hjemmeside og sendes in via kontaktskjema på www.voyenvollen.no. Dette gjelder all form for fremleie både korttids- og langtidsleie.

Vaskeri

Borettslaget har 3 fellesvaskerier som er lokalisert i Fjørtofts gate 7, 19 og Gustav Jensens gate 5. Disse kan benyttes i henhold til gjeldende regler. Vaskepolletter kan bestilles hos styret via kontaktskjema på www.voyenvollen.no.

Parkering

Borettslaget har noen få parkeringsplasser. Disse leies ut etter regler fastsatt av generalforsamlingen og styret. Det foretas en årlig trekning blant alle interesserte beboere i mai. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med styret via kontaktskjema på www.voyenvollen.no.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Karlsens Vaktmestertjeneste AS (KVT) ivaretar oppgavene knyttet til låser/dører, skilt/nøkkelbestilling, rydding, plenklipping, snømåking, akutte problemer, daglig drift og inspeksjon med mer. Henvendelser til vaktmester sendes inn via kontaktskjema på www.voyenvollen.no.

Borettslaget Vøyenvollen har siden 01.02.23 avtale med Karlsens Vaktmestertjeneste AS om rengjøring. Rengjøringen skjer annenhver uke i oppganger og annet fellesareal i sommerhalvåret og hver uke i vinterhalvåret.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget har avtale med Telia som leverer kabel-TV tjenester. I februar 2022 ble det inngått ny avtale om digital-TV og bredbånd. For ytterligere informasjon, se https://www.telia.no/minside/tv.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller og vaskeri, samt nøkkelbrikker til sykkelbod kan bestilles hos styret via kontaktskjema på www.voyenvollen.no. Det samme gjelder skilt til ringeklokke. Postkasseskilt kan andelseier bestille direkte hos Posten via link: https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-stort-hvit-7004

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

For mer informasjon se www.voyenvollen.no, under fanen: Praktisk Informasjon, HMS

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Vøyenvollen, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Styret følger opp disse punktene i tett samarbeid med vaktmesterselskapet KVT og henter inn autorisert personell der det er behov for befaringer og utbedringer eller reparasjoner. Vaktmesterselskapet leverer kontinuerlige rapporter med eventuelle avvik som styret så får utbedret. Mange saker/situasjoner kan løses raskt og andre tar lengre tid å kartlegge før det kan igangsettes tiltak.

Se punktet *"Styrets arbeid"* for mer informasjon om hvilke HMS tiltak vi har arbeidet med.

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Vøyenvollen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 82868960.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Se punktet *"Styrets arbeid"* for mer informasjon om våre forsikringssaker.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 31 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

2024
Bytte av alle sikringer med innebygd jordfeilbryter (hovedfordeler i Stockfleths gate 45/45B og i underfordeler ved brannsentral)
Installering av radonbrønn i Fjørtofts gate 3
Montert ny dørfunksjon til sykkelbodene i nedre og øvre gård
Installert gjerde mellom fortau og borettslagets parkeringsplasser ved Stockfleths gate 45

Utbedring av skorstein mellom Fjørtofts gate 23 og 13
Rehabilitering av inngangsparti Fjørtofts gate 17
Nye gate- og nummerskilt til borettslaget
Oppgradert brannvarslingsanlegget fra 2G til 4G sender
Nye hagemøbler/caféset til begge bakgårder
Ny calling til beboer i Stockfleths gate 45B og 45B2

Ny tørketrommel til fellesvaskeri i Gustav Jensen gate 5
Nye brannslukningsapparater til alle beboer og i fellesarealer
Totalrehabilitering av bad i portnerbolig/utleiebolig

2023
Fasaderehabilitering av garasjen i øvre gård samt søppelhuset og huset ved Stockfleths gate 41
Bytte av stikkledning ved Stockfleths gate 49
Asfaltering ved Fjørtofts gate 23 og inn til Stockfleths gate 35
Rens og sjekk av alle takrenner og nedløp
Rehabilitering av balkonger i Stockfleths gate 45 B2
Montert sinkbeslag til alle blomsterbed
Ny vaskemaskin til fellesvaskeri i Gustav Jensen gate 5
Gjennomført radonmåling i alle 1. etasjer

2022
Fasaderehabilitering Del 3 utført
(Fjørtofts gate 1-7, Gustav Jensens gate 3-7 og Stockfleths gate 45-49B mot bakgård, Stockfleths gate 45B, 45, 41, 35 og Fjørtofts gate 11 mot gate samt begge portalene)
Maling av ytterdører Del 3
Maling av vinduer og nye utelamper, Del 3
Oppgradering av uteområde i nedre gård med ny platting og hagemøbler
Rehabilitering av yttertrapper (Fjørtofts gate 15 og 23 mot bakgård, Stockfleths gate 45 mot gate og trapp i øvre bakgård) samt nye skiferplater til mange trapper rundt om i hele borettslaget

2021
Fasaderehabilitering Del 2 utført
(Gustav Jensens gate 3-7, Stockfleths gate 49B-45B mot gate, Stockfleths gate 45B-41 og Fjørtofts gate 9-11, 15-23 og Stockfleths gate 35 mot bakgård)
Maling av ytterdører Del 1 og 2
Maling av vinduer og nye utelamper, Del 2
Oppgradering av brannvarslingsanlegg (nye meldere i leiligheter og fellesareal, brannsentraler og manuelle meldere)
Drenering Stockfleths gate 49 og Fjørtofts gate 17 mot gate
Maling av lekestue (utført av beboere i borettslaget)

2020
Fasaderehabilitering Del 1 utført (Fjørtofts gate 1-23 og enden av Gustav Jensens gate 3 mot gate)
Maling av vinduer og nye utelamper, Del 1
Etterkontroll av piper
Planlegging av oppgradering av brannvarslingsanlegg

2019
Utbedring av bunnledningsnett fullført for nedre gård
Maling av ytterdører
Planlegging av fasaderehabilitering

2018
Utbedring av bunnledningsnett fullført for øvre gård
Rehabilitering av sluk og stakeluker
Utbedring av overvanns-ledninger
Oppussing av fellesbad/toaletter i kjeller, Fjørtofts gate 17 og Gustav Jensens gate 5
Utarbeidelse av tilstandsrapport for fasader

2017
Videre planlegging av rørarbeid basert på kartleggingsrapporter
Vedlikeholdsrens av ventilasjonskanaler

2016
Fasade-rehabilitering og radontiltak fullført Vedlikeholdsspyling av soilrør og kartlegging

av bunnledninger

2015
Installert radonbrønner og gjennomført tettetiltak i kjellere
Igangsatt rehabilitering av fasade i Fjørtofts gate 9 og brannbalkonger i Gustav Jensens gate og Stockfleths gate

2014
Oppgradering av trappeoppgangene
Oppgradert branntetting mellom kjeller og første etasje i øvre gård Oppgradert yttertrapper
Skiftet ut og merket alle hovedstoppekraner
Gjennomført radonmåling
Utskiftning av alle beboers brannslokkingsapparater
Rehabilitert deler av fasade i Stockfleths gate 49

2013
Oppgradert branntetting mellom kjeller og første etasje i nedre gård
Oppgradering og utskiftning av branndører til kjeller og loft Forprosjektering av oppgradering av yttertrapper

2012
Rehabilitering av piper gjennomført
Fått laget tilstandsrapport med forslag til vedlikeholdsplan
Asfaltert i øvre gård

2011
Igangsatt piperehabiliteringen
Oppgradering av søppelhus innvendig og utvendig
Reparert 4 stk utvendige trapper
Reparert nedløpsrør/drenering i øvre gård
Reparert 8 boder i Fjørtofts gate 9 og 5 boder i Stockfleths gate 49

2010
Utskifting av vinduer i hele gården
Fullføring avfukting og reparasjon av kjellergulv
Montering av nye utelamper og porter inn til øvre gård

Styrets arbeid i 2024

I 2024 har styret avholdt 14 møter, behandlet 238 styresaker og besvart 1188 henvendelser fra beboere og vaktmester. Styret har svart kontinuerlig på henvendelser fra andelseiere via hjemmesiden, produsert og distribuert kvartalsvis informasjonsskriv, samt andre skriv på fysisk oppslagstavle/postkasse, hjemmesiden og SMS.

Styret har fortsatt fokus på økt digital formidling, og oppfordrer derfor alle andelseiere til å sjekke den digitale oppslagstavlen på nettsiden ved jevne mellomrom. Utover dette oppdaterer vi stadig informasjonen på «Praktisk info», så ta gjerne en titt her hvis du lurer på noe.

Styret har i løpet av året hatt fokus på:

Økonomi og felleskostnader

Styret måtte foreta en økning av felleskostnadene fra 01.01.2025 samt økning av pris på tjenester borettslaget tilbyr og økning av dugnadsbidrag. Økte kostnader ved renter og avdrag, samt generell prisstigning fra leverandører var årsaken til dette. Økningene har vært varslet i så god tid som mulig.

Styret ønsker ikke å øke felleskostnader mer enn ytterst nødvendig slik at borettslaget ikke trenger å lånefinansiere små prosjekter, men heller på sikt nedbetale fellesgjeld etter

nedbetalingsplan.

Det eneste som er sikkert med gamle bygårder er at det er et evig vedlikeholdsprosjekt. Styret har som mål om å holde eiendommen i så god stand som mulig for å slippe større kostnadsdrivende tiltak.

Styret har gjennomført salg av borettslagets traktor og har derfor sikret en ekstraordinær inntekt.

Forsikringssaker

Vi har totalt hatt 7 nye forsikringssaker registrert hos Gjensidige i løpet av 2024. Skadene oppstår ofte i form av vannlekkasjer fra tak og takvinduer, balkonger med tette sluk og snøsmelting, eldre varmtvannstanker og andre installasjoner på bad.

Når en skade oppstår melder som regel beboer fra til styret som melder videre til Gjensidige hvis skaden dekkes av borettslagets forsikring. Utover saksbehandlere hos Gjensidige får styret råd og veiledning av forretningsfører OBF og advokater hos Söderberg og Partners. Etter styret har innmeldt skader til Gjensidige skal mesteparten av dialogen mellom beboer og forsikringsselskap gå gjennom takstkonsulent / prosjektleder, men styret supplerer der det er nødvendig.

Det er viktig at alle beboere bidrar til å vedlikeholde bygningsmassen og at oppussing / renovasjon alltid gjøres i henhold til forskrifter. Det er også viktig å sørge for god utlufting / godt inneklima, sjekke sluk og varmtvannstanker, ha waterguard på kjøkken og bad, måke snø jevnlig fra balkonger osv. Se mer under "Praktisk info" på Borettslagets hjemmeside.

Systematisering av styrearbeid

Styret har arbeidet med å systematisere styrets arbeid gjennom årshjul og instrukser for ulike oppgaver styret har ansvar for. Denne systematiseringen bidrar til økt effektivitet og sikrer en kontinuitet i styrets oppgaver uavhengig av styrets medlemmer. Styret har i tillegg utarbeidet et årshjul for vedlikeholdsarbeid i andelene i borettslaget.

I løpet av året har styret oppdatert med mer informasjon under *"Praktisk info"* på hjemmesiden:

- Årshjul vedlikehold til alle beboere
- Retningslinjer for oppussing og renovering
- Retningslinjer for vannlekkasje og andre VVS relaterte problem
- Personvernerklæring for Borettslaget Vøyenvollen
- Personvernerklæring for Lettstyrt AS

Brannslukningsapparater

Styret har igjennom høst og vinter arbeidet med å skifte ut alle brannslukningsapparater i fellesarealer og alle andeler. For å sikre at alle andeler har nye og fungerende brannslukningsapparater, har styret valgt å ta ansvar for utskiftningen. Arbeidet har gått ut på å bestille, utlevere og returnere brannslukningsapparater i fellesarealer og andeler.

HMS
Følgende er gjort i år:

- HMS er fast punkt på agendaen i alle styremøter (opprettholdt)
- Kontinuerlig vurdering og utbedring av HMS tiltak på bygningsmasse og i uteareal
- Sikring av felles areal ute og inne har høy prioritet og styret har lagt ned mye arbeid for at borettslaget skal følge alle regler og forskrifter for ulike installasjoner og arealer
- Oppfølgninger av vannlekkasjer og andre forsikringssaker
- Oppfølgning av snømåking

- Utskiftning av brannslukningsapparater i andeler og fellesarealer
- Utlevering av HMS-egenerklæringsskjema
- Organisering av kontainere for kasting av elektrisk og farlig avfall for andelene
- Koordinering med arborist rundt trær på borettslagets eiendom
- Etterkontroll av radonmålinger etter innstallering av radonbrønner
- Årlig kontroll av brannvarslingsanlegget og detektorer i andeler i 3. etasje
- Kontinuerlig gjennomgang av fellesarealer for kartlegging av eventuelle brannfarer og opprydning av gjenstander fra flere fellesarealer under høstdugnad
- Oppfølgning av røykluktsutfordringer i enkelte andeler
- Igangsatt arbeidet mot ny overordnet vedlikeholdsplan for borettslaget
- Oppgradert brannvarslingsanlegget fra 2G til 4G sender
- Bytte av alle sikringer med innebygd jordfeilbryter (hovedfordeler i Stockfleths gate 45/45B og i underfordeler ved brannsentral)
- Reparasjon av takbeslag og taksten
- Rehabilitering av inngangsparti Fjørtofts gate 17

Oppgaver for øvrig

- Kontinuerlig håndtering av beboerhenvendelser
- Planlagt og arrangert vår- og høstdugnad
- Planlagt og arrangert generalforsamling
- Generell oppdatering av hjemmeside og dokumenter med praktisk informasjon
- Kvartalsvis informasjonsskriv distribuert digitalt og fysisk, samt informert løpende via nettside, sms og fysiske skriv
- Administrering av vaskepoletter, sykkelchipper, barnevognsgarasjer og parkeringsplasser
- Behandling og oppfølging av framleie og meglerhenvendelser
- Oppfølging av loftsutbygging og endring av leiligheter
- Oppfølging av ventilasjonsproblematikk i leiligheter
- Gjennomgang og oppfølging av inntekter og kostnader samt bearbeiding og godkjenning av budsjett
- Ettersyn og vedlikehold av søppelhus og avfallshåndtering
- Dialog med nabo i Fjørtofts gate 13/Stockfleths gate 33
- Utarbeidet personvernerklæring på hjemmside og databehandleravtale for borettslaget
- Totalrehabilitering av bad i portnerbolig/utleiebolig
- Nye gate- og nummerskilt til borettslaget
- Nye hagemøbler/caféset til begge bakgårder
- Ny calling til beboer i Stockfleths gate 45B og 45B2
- Installert gjerde mellom fortau og Borettslagets parkeringsplasser ved Stockfleths gate 45
- Ny tørketrommel til fellesvaskeri i Gustav Jensen gate 5
- Inngått rammeavtale med Rørlegger Sentralen AS (Avtalen gir beboer rabatterte priser på rørleggerarbeid)
- Oppfølging av leietaker i vaktmesterboligen
- Kontinuerlig dialog med vaktmester- og renholdstjenesten, inkludert evalueringsmøter
- Møter med borettslagets forretningsfører
- Oppfølging av inkassosaker

Det var kort oppsummert. Vi ser frem til et videre år med god drift og fornøyde andelseier.

Takk for tilliten!

Vennlig hilsen,
Gunilla, Maja, Nikolai, Birk og Kristian

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.04.2025

Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	9 496 362	8 843 077	9 411 438	9 834 753
Sum		**9 496 362**	**8 843 077**	**9 411 438**	**9 834 753**
Andre inntekter	2	267 905	128 347	0	0
Sum andre inntekter		**267 905**	**128 347**	**0**	**0**
Sum		**9 764 267**	**8 971 424**	**9 411 438**	**9 834 753**
Forretningsførsel og revisjon	3	475 553	436 802	447 000	473 500
Lønn og honorar	4	365 120	410 760	370 760	382 235
Vedlikehold	5	1 387 132	4 481 928	1 330 000	1 400 000
Eksterne tjenester	6	806 248	680 586	717 500	695 000
Kabel-tv og bredbånd		1 025 925	979 509	1 026 720	1 025 925
Forsikring		1 017 117	943 588	1 010 000	1 090 000
Kommunale avgifter		1 468 214	1 242 544	1 490 000	1 683 500
Festeavgifter		154 274	154 274	154 274	154 274
Brensel og strøm		295 050	299 686	300 000	260 000
Andre driftsutgifter	7	274 274	336 952	173 000	176 200
Avskrivninger		4 470	4 470	0	0
Sum		**7 273 378**	**9 971 099**	**7 019 254**	**7 340 634**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**2 490 889**	**-999 675**	**2 392 184**	**2 494 119**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**2 490 889**	**-999 675**	**2 392 184**	**2 494 119**
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	278 187	231 721	200 000	200 000
Renteinntekter	8	97 190	59 988	0	0
Rentekostnad	9	1 570 478	1 304 736	1 484 634	1 500 436
Andre finansposter	10	-86 004	-80 854	-60 000	-60 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-1 109 097**	**-932 172**	**-1 224 634**	**-1 240 436**
Årsresultat	**11**	**1 381 792**	**-1 931 847**	**1 167 550**	**1 253 683**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-927 050	-18 300 833	-943 728	-980 616
Opptak lån		0	19 321 000	0	0
Andre endringer i disponible midler	11	4 470	4 470	0	0
Endring i disponible midler	**11**	**459 212**	**-907 210**	**223 822**	**273 067**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	17, 18	1 065 456	1 069 926
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	12	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		**1 068 056**	**1 072 526**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		28 169	22 019
Til gode av forretningsfører		230	300
Forskuddsbetalte kostnader	13	428 669	1 288 291
Andre fordringer		13 496	1 110
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 449 937	1 914 611
Innestående på særvilkår		940	69 164
Sum omløpsmidler		**2 921 440**	**3 295 495**
SUM EIENDELER		**3 989 496**	**4 368 021**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	14	50 200	50 200
Annen egenkapital 1.1		-24 197 418	-22 265 571
Årets resultat	11	1 381 792	-1 931 847
Sum egenkapital	**15**	**-22 765 426**	**-24 147 218**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	16	26 172 648	27 099 698
Sum langsiktig gjeld		**26 172 648**	**27 099 698**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		41 222	8 674
Leverandørgjeld		453 005	1 369 989
Påløpne renter		8 447	8 260
Annen kortsiktig gjeld		79 601	28 619
Sum kortsiktig gjeld		**582 275**	**1 415 541**
Sum gjeld		**26 754 923**	**28 515 239**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 989 496**	**4 368 021**

Oslo 31.12.24
Styret i Borettslaget Vøyenvollen

Sted:_____, dato:_____

Gunilla Hansson Styreleder	Nikolai Liknes Hansen Styremedlem	Birk Akselsønn Systad Styremedlem
Kristian Gjestrum Styremedlem	Maja Jordahl Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	5 420 436	5 374 244	5 420 430	5 744 480
3601 Leieinntekt vaktmesterbolig	205 252	220 725	199 202	212 679
3605 Leieinntekter barnevognsgarasje	6 400	11 700	11 700	17 000
3607 Renter og avdrag	2 428 344	1 877 993	2 428 362	2 481 054
3608 Inntekt diverse tillegg	6 600	5 500	0	0
3611 Inntekt trappevask	217 404	204 228	217 404	220 000
3612 Inntekt kabel-tv	0	659 898	0	0
3625 Inntekt bredbånd	1 018 761	309 636	1 021 140	1 021 140
3630 Dugnadsbidrag	72 000	84 900	50 000	50 000
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	0	7 858	0	0
3645 Inntekter parkeringsplasser	32 400	26 550	21 600	46 800
3690 Andre inntekter	10 825	4 600	6 600	6 600
3692 Inntekt vaskeri	35 940	17 745	15 000	15 000
3695 Inn- og utflyttingsgebyr	42 000	37 500	20 000	20 000
Sum	**9 496 362**	**8 843 077**	**9 411 438**	**9 834 753**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8400 Andre inntekter	267 905	128 347	0	0
Sum	**267 905**	**128 347**	**0**	**0**

Konto 8400 gjelder restoppgjør etter salg av fellesareal og erstatningsutbetalinger.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	7 125	6 500	7 000	7 500
Forretningsførerhonorar	359 130	353 820	368 000	376 000
Aksjeutbytte fra OBF	-278 187	-231 721	-200 000	-200 000
Annen regnskapsførsel	109 298	76 482	72 000	90 000
Sum	**197 366**	**205 081**	**247 000**	**273 500**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.
Boligselskapet eier aksjer i forretningsføreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	320 000	360 000	320 000	335 000
Arbeidsgiveravgift	45 120	50 760	50 760	47 235
Sum	**365 120**	**410 760**	**370 760**	**382 235**

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.
Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	807 911	3 423 122	1 330 000	1 400 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	377 201	77 519	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	111 096	656 840	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	57 776	304 446	0	0
6695 Egenandel forsikring	33 148	20 000	0	0
Sum	**1 387 132**	**4 481 928**	**1 330 000**	**1 400 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	373 058	394 225	360 000	380 000
6360 Renhold	230 410	209 150	217 500	220 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	102 978	28 925	60 000	95 000
6725 Juridisk rådgivning	82 484	13 501	0	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	9 344	0	30 000	0
6740 Honorar konsulenttjenester	490	25 012	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	7 484	9 773	50 000	0
Sum	**806 248**	**680 586**	**717 500**	**695 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	6 064	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	23 368	16 978	23 000	26 200
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	43 858	33 580	0	0
7420 Gave, fradragsberettiget	640	909	0	0
7430 Gaver - ikke fradrag	410	0	0	0
7710 Kostnader tillitsvalgte	5 252	0	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	9 878	9 227	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	9 327	15 628	0	0
7772 Andre gebyrer	0	5 974	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	11 426	184 765	0	0
7790 Andre driftskostnader	170 115	63 827	150 000	150 000
Sum	**274 274**	**336 952**	**173 000**	**176 200**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	89 878	59 988	0	0
8059 Andre renteinntekter	7 312	0	0	0
Sum	**97 190**	**59 988**	**0**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8145 Lånenr 8398.71.96427	377 983	326 691	357 083	349 107
8146 Lånenr 8398.71.96435	75 665	72 339	71 903	60 578
8151 Lånenr 8398.72.15073	0	169 350	0	0
8152 Lånenr 8398.72.21367	1 116 830	736 356	1 055 648	1 090 751
Sum	**1 570 478**	**1 304 736**	**1 484 634**	**1 500 436**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-86 004	-80 854	-60 000	-60 000
Sum	**-86 004**	**-80 854**	**-60 000**	**-60 000**

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**1 879 954**	**2 787 164**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	1 381 792	-1 931 847
Tilbakeføring avskrivninger	4 470	4 470
Opptak av langsiktig lån	0	19 321 000
Avdrag langsiktig lån	-927 050	-18 300 833
B. Årets endring i disponible midler	**459 212**	**-907 210**
C. Disponible midler 31.12	**2 339 166**	**1 879 954**

Note 12 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1300 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
1312 Andel i OBF BBL	100	100
Sum	**2 600**	**2 600**

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	148 619	1 017 117
1749 Forskuddsbetalte kostnader	280 050	271 174
Sum	**428 669**	**1 288 291**

Note 14 - Andelskapital

Andelskapitalen er på kr 50 200 med 100 kr per rom. Totalt er det 184 seksjoner.

Note 15 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.
Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 16 - Lån

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**	**Svenska Handelsbanken AB NUF**	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Rehabiliteringfasader og refinansiering løpende lån nr. 8398.72.15073.	Ref. av hovedstol i lån 1212.11.75027 i DNB Bank ASA til rest ca. kr. 2.222.000,- med innfrielsesdato 23.04.2029.	Refin.av hovedstol i lån 1211.85.41608 i DNB Bank ASA til rest ca. kr. 8.132.461,- med innfrielses dato 15.07.2035.
Lånenummer:	**83987221367**	**83987196435**	**83987196427**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2020	2020
Rentesats:	5.90 %	5.90 %	5.90 %
Beregnet innfridd:	30.03.2053	30.12.2028	30.03.2035
Opprinnelig lånebeløp:	19 321 000	2 300 000	8 350 000
Lånesaldo 01.01:	19 100 319	1 386 031	6 613 348
Avdrag i perioden:	253 594	245 736	427 720
Lånesaldo 31.12:	**18 846 725**	**1 140 295**	**6 185 628**
Saldo 5 år frem i tid:	17 335 768	0	3 629 365

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987196427	1	85 044	85 044
	1	75 379	75 379
	1	63 138	63 138
	1	61 206	61 206
	2	57 984	115 968
	1	57 340	57 340
	1	55 407	55 407
	2	54 763	109 526
	2	54 119	108 238
	4	52 830	211 320
	1	52 186	52 186
	1	51 542	51 542
	2	50 897	101 794
	1	50 253	50 253
	3	49 609	148 827
	2	48 964	97 928
	1	48 320	48 320
	2	47 676	95 352
	1	46 387	46 387
	1	45 743	45 743
	1	43 810	43 810
	1	43 166	43 166
	3	42 522	127 566
	1	41 877	41 877

Lån

	1	41 233	41 233
	2	40 589	81 178
	1	38 656	38 656
	2	38 012	76 024
	3	36 723	110 169
	1	36 079	36 079
	5	35 435	177 175
	5	34 791	173 955
	3	34 146	102 438
	9	33 502	301 518
	8	32 858	262 864
	6	32 213	193 278
	18	31 569	568 242
	9	30 925	278 325
	4	30 281	121 124
	7	29 636	207 452
	4	28 992	115 968
	2	28 348	56 696
	6	27 704	166 224
	2	27 059	54 118
	2	26 415	52 830
	3	25 771	77 313
	3	25 127	75 381
	5	24 482	122 410
	2	23 838	47 676
	3	23 194	69 582
	7	22 549	157 843
	8	21 905	175 240
	6	21 261	127 566
	4	20 617	82 468
	3	19 972	59 916
	2	18 684	37 368
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987196435	1	15 677	15 677
	1	13 896	13 896
	1	11 639	11 639
	1	11 283	11 283
	2	10 689	21 378
	1	10 570	10 570
	1	10 214	10 214
	2	10 095	20 190
	2	9 977	19 954
	4	9 739	38 956
	1	9 620	9 620
	1	9 501	9 501
	2	9 383	18 766
	1	9 264	9 264
	3	9 145	27 435
	2	9 026	18 052
	1	8 908	8 908
	2	8 789	17 578

Lån

	1	8 551	8 551
	1	8 433	8 433
	1	8 076	8 076
	1	7 957	7 957
	3	7 839	23 517
	1	7 720	7 720
	1	7 601	7 601
	2	7 482	14 964
	1	7 126	7 126
	2	7 007	14 014
	3	6 770	20 310
	1	6 651	6 651
	5	6 532	32 660
	5	6 413	32 065
	3	6 295	18 885
	9	6 176	55 584
	8	6 057	48 456
	6	5 938	35 628
	18	5 820	104 760
	9	5 701	51 309
	4	5 582	22 328
	7	5 463	38 241
	4	5 345	21 380
	2	5 226	10 452
	6	5 107	30 642
	2	4 988	9 976
	2	4 870	9 740
	3	4 751	14 253
	3	4 632	13 896
	5	4 513	22 565
	2	4 394	8 788
	3	4 276	12 828
	7	4 157	29 099
	8	4 038	32 304
	6	3 919	23 514
	4	3 801	15 204
	3	3 682	11 046
	2	3 444	6 888
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987221367	1	259 115	259 115
	1	229 671	229 671
	1	192 374	192 374
	1	186 485	186 485
	2	176 670	353 340
	1	174 707	174 707
	1	168 818	168 818
	2	166 855	333 710
	2	164 892	329 784
	4	160 966	643 864
	1	159 003	159 003
	1	157 040	157 040

Lån

2	155 077	310 154
1	153 114	153 114
3	151 151	453 453
2	149 188	298 376
1	147 225	147 225
2	145 262	290 524
1	141 336	141 336
1	139 373	139 373
1	133 484	133 484
1	131 521	131 521
3	129 558	388 674
1	127 595	127 595
1	125 632	125 632
2	123 669	247 338
1	117 780	117 780
2	115 817	231 634
3	111 891	335 673
1	109 928	109 928
5	107 965	539 825
5	106 002	530 010
3	104 039	312 117
9	102 076	918 684
8	100 113	800 904
6	98 150	588 900
18	96 187	1 731 366
9	94 224	848 016
4	92 261	369 044
7	90 298	632 086
4	88 335	353 340
2	86 372	172 744
6	84 409	506 454
2	82 446	164 892
2	80 483	160 966
3	78 520	235 560
3	76 557	229 671
5	74 594	372 970
2	72 631	145 262
3	70 668	212 004
7	68 705	480 935
8	66 742	533 936
6	64 779	388 674
4	62 816	251 264
3	60 853	182 559
2	56 927	113 854

Kommentarer til lån

Lånet er sikret med pant i bygningene som har en bokført verdi kr 1 043 106.

Kommentarer til lån

Note 17 - Eiendeler

	Ingen avskriving	Eiendel som avskrives over 15 år
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 043 106	67 050
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 043 106	67 050
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	44 700
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 043 106	22 350
Årets avskrivninger :	0	44 700
Antatt levetid i år :		15

Note 18 - Bygninger

Bygningene er oppført i 1919-1920. Opprinnelig kostpris er ikke kjent. Borettslaget ble stiftet i 1955. Dagens bokførte verdi av bygninger er kr 1 043 106. Bygninger avskrives ikke, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Vøyenvollen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Vøyenvollen

Styreleder	Gunilla Hansson (sign.)	11.04.2025
Styremedlem	Birk Akselsønn Systad (sign.)	11.04.2025
Styremedlem	Nikolai Liknes Hansen (sign.)	11.04.2025
Styremedlem	Kristian Gjestrum (sign.)	11.04.2025
Styremedlem	Maja Jordahl (sign.)	11.04.2025

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til generalforsamlingen i Borettslaget Vøyenvollen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Vøyenvollen som viser et overskudd på NOK 1 381 792. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 borettslagets 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.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
15.04.2025

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.

Lillestrøm, 15. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

15.04.2025 09:52:28

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Vøyenvollen tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00 - Teams.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Vøyenvollen

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Josefine Høeg Sørensen (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 39 andelseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 39 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Josefine Høeg Sørensen (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Shelli Marie Lake valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 335 000

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Ingvild M. Ramsøy ble valgt som styreleder for 2 år.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Ingeborg Bjørlo, Kristian Gjestrum og Synne Haga ble valgt for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Sunniva Brandtzæg, Gunilla Hansson og Kristian Dyrseth ble valgt for 1 år.

4.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Nikolai L Hansen og Shelli Marie Lake ble valgt til ny valgkomite

5. Forslag

5.1 Forslag fra beboer Grethe Moen Johansen: Opprettelse av "byttebod" i vaskeriet i Gustav Jensens gate

Bytteboden vil bestå en bokhylle hvor bøker, spill, barneklær, potter, kjøkkenutstyr m.m. som man ønsker å gi bort, kan legges inn og som folk kan forsyne seg av. Forslagsstiller tar på seg ansvaret for å holde det ryddig, eventuelt kaste ubrukelig ting/ eller saker som har stått veldig lenge. Bytteboden vedtas som en prøveordning ett år og deretter evalueres det om ordningen skal fortsette eller avvikles på neste ordinære generalforsamling.

Kostnadsramme: 0,-

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å opprette "byttebod" i vaskeri i øvre gård, i Gustav Jensens gate, som beskrevet i innkallingen. Dette er en prøveordning og vedtak skal evaluere ved neste ordinære generalforsamling.

Forslaget ble vedtatt.

5.2 Forslag fra styret: Utskiftning av callinganlegg

Det eksisterende callinganlegget i borettslaget ble installert 2008. Styret har mottatt mange henvendelser fra beboere knyttet til feil på anlegget og det har vært venlig behov for reparasjoner og utskiftninger. To av borettslagets oppganger har allerede fått totalutskiftet sitt callinganlegg da det ikke var mulig å reparere systemene. 9 beboere fikk nytt anlegg. Totalt gjenstår 22 oppganger og 175 andeler. I 2024 ble det brukt ca. kr. 122 000 på reparasjoner og utbedringer av det eksisterende callinganlegget. Dette arbeidet krever betydelige ressurser fra styret og innebærer stadig økende kostnader. Uten en helhetlig utskiftning av anlegget, forventes det at behovet for reparasjoner vil bli flere og at kostnadene vil øke ytterligere i årene fremover. Det vil også bli behov for flere enkeltstående utskiftninger i oppganger hvor reparasjoner ikke er en mulighet.

Styret foreslår derfor å bytte ut det eksisterende callinganlegget i hele borettslaget for å sikre en stabil og velfungerende løsning for fremtiden.

Den totale kostnaden for utskiftning er anslått til ca. kr. 750 000.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar full utskiftning av callinganlegget med prisestimat på ca. kr. 750 000, og at styret får mandat til å velge leverandør og inngå avtale.

30 stemte for, 0 stemte mot, og 9 stemte blankt.

Forslaget ble vedtatt.

5.3 Finansieringsmetode utskiftning av calling anlegg

Forslag fra styret om finansieringsmetode for utskiftning av callinganlegg

A) Kapitalinnkreving etter eierbrøk på kr. 500.000

B) Låneopptak på kr. 500.000 i DNB

Vedtak:

Alternativ A) fikk 2 stemmer, Alternativ B) fikk 29 stemmer, det ble avgitt 8 blanke stemmer

Alternativ B) Låneopptak på kr. 500.000 i DNB ble vedtatt

5.4 Forslag fra styret: Oppgradering til nøkkelfri lås-system

Når callinganlegget skiftes ut har leverandørene en løsning for å montere brikkelesere i de utvendige ringetablåene. Dette vil fjerne behovet for å bruke nøkkel for å låse opp ytterdørene til oppgangene.

Den totale kostnaden for nøkkelfri opplåsing er estimert til kr. 200 000. Hvis forslaget blir vedtatt vil den totale estimerte kostnaden for utskiftning av callinganlegg og montering av nøkkelfri opplåsing være kr. 950 000.

Forslag til vedtak:

Borettslaget vedtar oppgradering av callinganlegget til et nøkkelfri lås-system med prisestimat på ca. kr. 200 000, og at styret får mandat til å velge leverandør og inngå avtale.

Vedtak:

30 stemte mot, og 9 stemte blankt

Forslaget falt

5.5 Finansieringsmetode for Oppgradering til nøkkelfri lås-system

Vedtak:

Det ble ikke foretatt behandling av denne saken da forslaget falt i punkt 5.4.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 19.33

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Ingvild M. Ramsøy for 2 år
- Styremedlem: Ingeborg Bjørlo for 2 år
- Styremedlem: Kristian Gjestrum for 2 år
- Styremedlem: Synne Haga for 2 år
- Styremedlem: Birk Akselsønn Systad 1 år igjen
- Varamedlem: Sunniva Brandtzæg for 1 år
- Varamedlem: Gunilla Hansson for 1 år
- Varamedlem: Kristian Dyrseth for 1 år

Protokoll for Borettslaget Vøyenvollen

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Josefine Høeg Sørensen (sign.)	07.05.2025
Protokollvitne	Shelli Marie Lake (sign.)	07.05.2025



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Borettslaget Vøyenvollen

ekstraordinær generalforsamling 2025

Innkalling

Tid: onsdag 01.10.2025, kl 18:00

Sted: Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ekstraordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til brl.voyenvollen@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Vøyenvollen onsdag 01.10.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer Teams (videokonferanse)

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken
Bli med i møtet nå

Møte-ID: 342 294 044 712 9

Passord: AF9RB3sB

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart.

Ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Vøyenvollen

onsdag 01.10.2025, kl 18:00 på Teams

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Forslag

2.1 Loftsutbygging Stockfleths Gate 47

Som mange sikkert allerede er kjent med, har eierne av andel 137 i Stockfleths gate 47 bygget ut leiligheten sin ved å innlemme deler av fellesareal på loft. Det var en forutsetning for denne utbyggingen at det ble gjort noen endringer på bodene.

I forbindelse med inngåelse av utbyggingskontrakten mellom borettslaget v/styret og eierne av andel 137, godkjente styret vedlagte bodplan (vedlegg 1).

Underveis i utbyggingsprosjektet ble det avdekket at arkitekten – som prosjekterte utbyggingen – hadde gjort en feilberegning, som innebar at det ikke var mulig å etablere boder i henhold til den opprinnelig godkjente bodplanen. Som følge av dette har det blitt utarbeidet en ny bodplan, som eierne av andel 137 nå ønsker å få godkjent (vedlegg 2).

Vedtaksforslag fra eierne av andel 137 – Oda Østenstad Fjell og Ludvig Utvik Herstad:

«*Ny bodplan i henhold til tegning inntatt som vedlegg 2 til innkallingen til ekstraordinær generalforsamling godkjennes*.»

Til orientering har det kommet innsigelser til den nye bodplanen fra en andelseier. Styret har – etter en totalvurdering av forslaget og innsigelsene – landet på at bodløsningen bør godkjennes. Det har vært sentralt for styrets vurdering av forslaget at ingen andelseiere, etter utbyggingen, disponerer en mindre bod enn før utbyggingen.

Forslag til vedtak:	*Ny bodplan i henhold til tegning inntatt som vedlegg 2 til innkallingen til ekstraordinær generalforsamling godkjennes*.
Styrets innstilling:	Styret anbefaler den ekstraordinære generalforsamlingen å godkjenne forslaget.

2.2 Oppfriskning av vedtak fra 2022 vedrørende lekeområde ute i øvre bakgård

På ordinær generalforsamling 2. mai 2022 ble det vedtatt å implementere et lekeområde som en del av bakgården. Forslaget ble vedtatt med en kostnadsramme på kr. 110 000,- og med illustrasjon av en klatrestruktur fra Kompan samt følgende forbehold:

- Blodbøk, grunnarbeid og arealbruk kan ikke skade treet og dens rotsystem. Det trengs en marksikringsplan fra en arborist før evt. gravearbeid.
- Avklar om tiltaket er søkepliktig hos byantikvaren / plan- og bygningsetaten.
- Alle HMS- regler er ivaretatt.

Klatrestrukturen som vist til i det opprinnelige forslaget i 2022 fra Kompan er ikke lenger tilgjengelig. Styret ber derfor om en oppfriskning av vedtaket med følgende forslag:

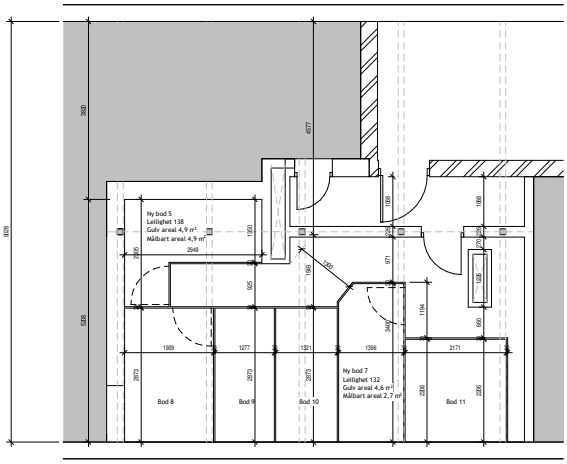
- Fullmakt til å velge leverandør og en annen estetisk utforming av lekeinstallasjonen. Se vedlegg 3 for forslag til utseende.
- Justering av kostnadsrammen til kostnadsnivå i 2025.

Forslag til vedtak: Det foreslås å oppfriske vedtaket til en kostnadsramme på kr. 170.000. Styret får fullmakt til å velge leverandør av lekeområdet samt estetisk utforming i tråd med vedlegg 3 i innkallingen.

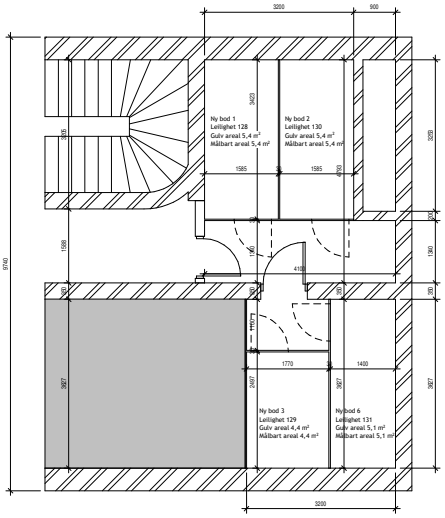
3. Opplesning og godkjenning av protokoll

VEDLEGG





Ny bodareal loft



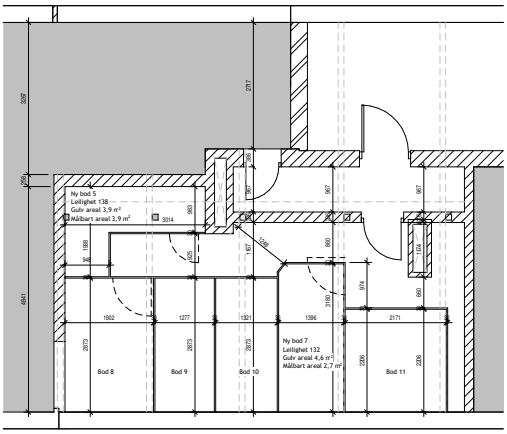
Ny bodareal kjeller

Jeg/ vi aksepterer den nye bodsituasjon som er vist på denne tegningen. Dersom jeg/ vi skulle selge vår andel til tredjepart før ombyggingen kommer til utførelse, plikter jeg/ vi å gjøre ny andelseier oppmerksom på at bodsituasjonen vil bli endret.

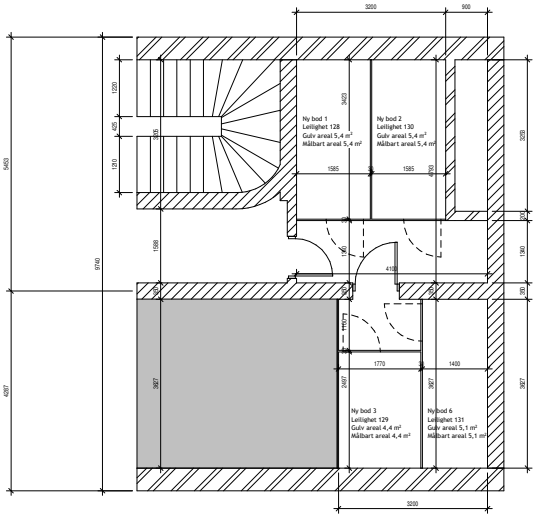
C	27.06.24	Utviddelse av Bod 5.	TES
B	09.04.24	Forslag til plassering av bod 5.	TES
A	20.12.23	Leilighets nummer og dører er satt inn.	TES

Stockfleths gate 47	**TEGNET AV:**	**05/12/23** **TES**
	KONTROL AV:	BB
	TEGN. STATUS	**Posisjonsplan**
Plan forslag bodeareal	**MÅL:**	1:100
	TEGN. NR:	**23150-SØK-02 C**

ProPlan Prosjekt Planlegg as. Rådgivende ingeniører Universitetsgata 12, 0164 Oslo



Ny bodareal loft



Ny bodareal kjeller

Jeg/ vi aksepterer den nye bodsituasjon som er vist på denne tegningen. Dersom jeg/ vi skulle selge vår andel til tredjepart før ombyggingen kommer til utførelse, plikter jeg/ vi å gjøre ny andelseiere oppmerksom på at bodsituasjonen vil bli endret.

Mål bekreftes på stedet.

D	28.08.25	Justering størrelse bod 5. Som bygget.	TES
C	27.06.24	Utviddelse av Bod 5.	TES
B	09.04.24	Forslag til plassering av bod 5.	TES
A	20.12.23	Leilighets nummer og dører er satt inn.	TES

Stockfleths gate 47	**TEGNET AV:**	**05/12/23**	**TES**
	KONTROL AV:	BB	
	TEGN. STATUS	**Som bygget**	
Plan forslag bodeareal	**MÅL:**	1:100	
	TEGN. NR:	**23150-SØK-02 D**	

ProPlan Prosjekt Planlegg as. Rådgivende ingeniører Universitetsgata 12, 0164 Oslo

Illustrasjoner lekeplass

Side 1: Kompan

Side 2: Norske naturlekeplasser

Side 3: Kompan

Side 4: Norske naturlekeplasser


TE KOOP
BVL
31







PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Vøyenvollen onsdag 01.10.2025 kl. 18:00 - Teams.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Josefine Høeg Sørensen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Til stede var 16 andelseiere og 2 representert med fullmakt, til sammen 18 stemmeberettigede.

Vedtak:

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Josefine Høeg Sørensen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Gunilla Hansson valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt.

Vedtak:

Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Forslag

2.1 Loftsutbygging Stockfleths Gate 47

Det ble foreslått av styret at ny bodplan i henhold til tegning inntatt som vedlegg 2 til innkallingen til ekstraordinær generalforsamling godkjennes.

Vedtak:

Forslag enstemmig vedtatt

2.2 Oppfriskning av vedtak fra 2022 vedrørende lekeområde ute i øvre bakgård

Det ble foreslått å oppfriske Generalforsamlingsvedtaket fra 2022 vedrørende lekeområde ute i øvre bakgård til en kostnadsramme på kr. 170.000. Styret får fullmakt til å velge leverandør av lekeområdet samt estetisk utforming i tråd med vedlegg 3 i innkallingen.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt med 15 stemmer for

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 18.23

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Vøyenvollen

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Josefine Høeg Sørensen (sign.)	02.10.2025
Protokollvitne	Gunilla Hansson (sign.)	02.10.2025

BORETTSLAGET VØYENVOLLEN

RETNINGSLINJER FOR UTBYGGING AV LOFT

Revidert endringer vedtatt på generalforsamling 11.05.2021

Nærværende retningslinjer utgjør vedlegg til kontrakt ved utbygging av loft. Dette er spesielle bestemmelser for loftsutbygging i Borettslaget Vøyenvollen. Retningslinjene er godkjent ved generalforsamlingsvedtak datert 20.05.2003.

Formålet med retningslinjene er dels å fastsette utfyllende bestemmelser i tillegg til kjøpekontrakten, og dels å informere andelseieren om saksgang, viktige bestemmelser i byggeforskriftene mv. For den erfarne entreprenør/arkitekt/bygningsingeniør vil vesentlige deler av retningslinjene være innlysende.

Retningslinjene er utformet med tanke på enkeltstående utbygninger. Dersom flere andelseiere søker om å bygge ut under ett, gjennom en entreprisekontrakt har styret rett til å avtale hensiktsmessige tilpasninger.

1. Berørt bodeier, beskrevet i vedtektenes § 3 som andelseier, defineres som bodeier som ved utbygging:

   -får sitt totale bodareal redusert i størrelse eller volum

   -får nytt bodareal med vesentlig mindre hensiktsmessig planløsning

   -påføres ekstra kostnader ved flytting av varmtvannsbereder eller lignende

   - får sitt bodareal flyttet fra loft til kjeller

   Berørt bodeier har i utgangspunktet reservasjonsrett, men det må foreligge tungtveiende grunner. Dersom ny bod er likeverdig med opprinnelig bod, og utbygger påtar seg ekstra kostnader ved flytting av varmtvannsbereder eller lignende, er bodeier ikke å anse som berørt av utbyggingen. Dersom bodeier har flere boder i etasjen må han akseptere at disse erstattes med en bod med samme areal og volum som summen av de opprinnelige. Redusert andel av areal i eventuelle fellesboder gir ikke grunnlag for nektelse.

   For andelseier som tidligere har bygget ut leiligheten gjelder følgende:

   -Dersom boden etter utbygging ikke er en del av bruksarealet, vil andelseier ikke ha samme rett som øvrige bodeiere til å reservere seg mot senere endring av bodstørrelse eller bodplassering, så lenge forskriftenes minstekrav blir oppfylt.

   Ved styregodkjenning av planløsning skal utbygger legge frem følgende undertegnede dokumentasjon i A4 format: Plantegning som viser ny og gammel bodsituasjon påført innvendige mål på samtlige berørte boder, samt andelsnummer til leilighetene som disponerer hver enkelt av de berørte bodene. På tegningen skal det også være merket og målsatt de takstoler og annet som i vesentlig grad påvirker høyde og/eller bredde i deler av nytt bodareal.

   Bodløsning for øvrige leiligheter må da kunne forutsettes å kun tilfredsstille forskriftenes minimumskrav på det tidspunktet det gis rammetillatelse, samt andre retningslinjer gitt her. Det presiseres dog at det ikke er gitt at øvrige bodeiere vil godta å få sitt bodareal redusert.

Tegningen skal være påført et felt med følgende tekst:

Jeg/vi aksepterer den nye bodsituasjon som er vist på denne tegningen. Dersom jeg/vi skulle selge vår andel til tredjepart før ombyggingen kommer til utførelse, plikter jeg/vi å gjøre ny andelseier oppmerksom på at bodsituasjonen vil bli endret.

Eier av andel nummer ……. dato ……. sign. ……..

2. Øvrige beboere i oppgangen har ikke anledning til å reservere seg mot arbeider med brannsikring. Ved brannsikringsarbeider inne i leiligheten skal utbygger følge de retningslinjer som gjelder for varsling og utførelse av arbeider.

3. Saksgang før fysisk utbygging skal være som følger:
    1. Forprosjekt.
    2. Skisse fremlegges styret.
    3. Samtykke fra berørt(e) bodeier(e)
    4. Kjøpekontrakt.
    5. Styregodkjenning på planløsning.
    6. Søknad til plan og bygningsetaten.
    7. Anbud/tilbudsperiode.
    8. Rammetillatelse.
    9. Kontraheringsfase.
    10. Igangsettingstillatelse.
    11. Igangsetting bygging.
    12. Midlertidig brukstillatelse.
    13. Ferdigattest.

4. Da de foreliggende rammebetingelser for loftsutbygging vil være forskjellige, er det ikke mulig å utarbeide retningslinjer for utforming av arealene som vil ivareta alle mulige forhold. Borettslaget ved styret forbeholder seg derfor retten til i et hvert tilfelle etter skjønn å kunne kreve endringer av utbyggers foreslåtte planløsning.

   Det skal legges til rette for at to av toppleilighetene under hvert loft skal få utvidelse der dette er mulig. Den foreslåtte løsning må derfor gi rom for at naboleiligheten (i oppgangen ved siden av) kan utvides med minst like stort bruksareal før eventuell tilleggsisolering av yttervegg.

   Tildeling av areal for utbygning skjer etter et ”først til mølla”-prinsipp. To eller flere søknader regnes som samtidige når de er innkommet innen dato for det styremøtet som skal behandle søknaden. Når to eller flere søknader er samtidige og det ikke er rom for et tilsvarende antall utbygninger så skjer tildeling etter loddtrekning.

   Den foreslåtte løsning må vise rømningsvei til nøytralt fellesareal for ikke å hindre utbygging for den andre leiligheten. Utvidelse kan skje utenfor egen leilighets vertikalt tilstøtende areal.

5. Det arealet som etter utbyggingen vil utgjøre en del av leilighetens bruksareal etter NS 3940 skal det kjøpes leierett til, og det skal svares full leie.

   Dersom egen klesbod etter utbyggingen vil utgjøre en del av bruksarealet til leiligheten i henhold til NS 3940, skal det ikke kjøpes leierett for areal inntil forskriftenes minimumskrav

til klesbod, og det skal ikke betales leie for dette arealet. Dette bodarealet tillates ikke på noe tidspunkt innredet til annet formål. Det vil si at forskriftenes krav til klesbod til en hver tid skal være løst innenfor leilighetens eget bruksareal.

6. For å sikre fagmessighet, forhindre eventuell ansvarsfraskrivelse og forenkle prosessen for utbygger, skal det velges en seriøs ansvarlig entreprenør som hovedentreprenør for hele utbyggingen. Om hovedentreprenøren benytter underentreprenører, rokker ikke dette ved hovedentreprenørens ansvar.

   Det kreves også at hovedentreprenøren tidligere har utført tilsvarende loftsutbygging i murgårder med etasjeskiller av tre i Oslo.

7. Valg av hovedentreprenør skal skje på følgene måte:

   (a) Prekvalifisering

   Potensielle entreprenører skal sende utbygger en skriftlig oversikt over tidligere sammenlignbare loftsutbygginger i Oslo. Oversikten skal inneholde borettslaget/sameiets navn, utbyggers navn, adresse og utbyggingsår.

   (b) Tilbudsforespørsel, evt. anbudsforespørsel

   Utbygger skal utarbeide en skriftlig tilbudsforespørsel som skal inneholde styregodkjent planløsning og dette vedlegg. Minst en prekvalifisert entreprenør skal motta forespørselen.

   (c) Tilbud

   Tilbudet som utbygger ønsker å akseptere skal også godkjennes av styret.

8. Ved hulltaking i tak for nye loftsvinduer og eventuelt takterasse skal den godkjente plasseringen strengt overholdes. Eventuell kapping og utveksling av taksperrer og bærebjelker må kun beregnes og utføres av kyndige fagpersoner. Type loftsvinduer skal være spesifisert av byantikvaren dersom dette kreves av bygningsmyndighetene.

9. Utførelsen av beslag og taktekking skal være fagmessig og i samsvar med eventuelle krav fra byantikvaren.

10. Det skal være 50mm lufting mellom isolasjonen og takåsene. Det må prosjekteres og bygges slik at det åpnes for forskriftsmessig gjennomlufting av takflaten.

    I den utstrekning det avdekkes feil/mangler ved utførelsen av en loftsutbygging eller unnlatelse av å utbedre eksisterende bygningsdeler, slik at disse egner seg for innredning til beboelse, hefter den som til en hver tid eier den aktuelle andelen for utbedringsansvaret. Følgeskader på bygningsdeler forårsaket av eventuelle feil eller mangler utbedres av borettslaget, dersom følgeskaden avdekkes mer en fem år etter at ferdigattest er utstedt. Fem år etter at ferdigattest foreligger plikter utbygger eller hans rettsetterfølger å fremlegge for styret attestasjon for at arealet er fritt for mugg, sopp, råte, skadedyr og kondens. Dersom det i byggeperioden avdekkes soppskader på eksisterende bygningsdeler skal utbygger og styret forholde seg som følger:

    1. Styret varsles straks.

    2. Styret kontakter soppkonsulent som beskriver og takserer nødvendige tiltak.

3. Utbygger får skaden utbedret i henhold til takst og beskrivelse.

4. Utbygger får reparasjonsarbeider spesifisert i takst fra soppkonsulent, refundert av borettslaget mot fremvisning av detaljert faktura for utført arbeide.

5. Utgifter til soppkonsulent dekkes av borettslaget.

11. På generelt grunnlag kan det sies at det i gjeldende tekniske forskrifter til Plan- og Bygningsloven heter at det ikke skal brukes materialer eller konstruksjoner som fører til skadelig inneklima eller skader på bygning.

12. Alle rom skal sikres forskriftsmessige ventilasjon. Diffusjonsperren må være tett overalt.

13. Gårdens felles TV kabler går horisontalt gjennom loftsarealet og i luftstrekk mellom bygningene. Utbygger skal sørge for at plassering av TV kabler er utenfor det nye leilighetsarealet, og at de er tilgjengelige for ettersyn og vedlikehold. Eventuell flytting bekostes av utbygger. Ansvarlig entreprenør skal koordinere dette med den aktuelle kabel TV leverandør. Det samme gjelder eventuelle andre felles ledningsnett som for eksempel telefonkabler og koblingsbokser.

14. Gårdens vertikale avløpsoiler og stigeledninger for vann skal holdes tilgjengelige for vedlikehold og utskiftning.

15. Husets vann- og avløpsanlegg skal ikke forringes ved utbygging. Stakluker for avløp skal beholdes. Det tillates ikke å kappe soiler ved loftsgulv. Soiler skal som før luftes over tak. Før prosjektering av eventuelt våtrom på loft skal det undersøkes om avløpssoiler og stigeledninger for vann er tilstrekkelig dimensjonert. Utbygger kan ikke påregne å kunne forbedre vanntilførsel da dette ville innebære større bygningsmessige arbeider inne i samtlige underliggende leiligheter.

16. Nye ildsteder krever godkjenning fra Oslo brannvesen.

17. Dersom utbygging fører til at feieluker og fyringspiper ikke lenger er tilgjengelige fra fellesareal, plikter utbygger å gi feiervesenet adkomst til leiligheten i forbindelse med feiing. Skulle feier likevel ikke ha fått adkomst til feieluke ved vanlig forhåndsannonsert oppmøte, plikter andelseier å betale de omkostninger borettslaget eventuelt måtte ha for nytt oppmøte for feier.

18. Bad og våtrom krever særlig aktsomhet ved planlegging og utførelse, ellers vil det alltid bli fuktskader etter en tid. Arbeidets utførelse skal være i henhold til "våtromsnormen". Skader som skyldes feilaktig utførelse dekkes ikke av forsikringen og må dekkes av utbygger, eventuelt hans rettsetterfølger.

19. Nødvendig brannsikring som følge av utbyggingen må bekostes av utbygger. Utbygger nummer to på loft som vil nyte godt av brannsikringsarbeider bekostet av utbygger nummer en, skal betale utbygger nummer en godtgjørelse tilsvarende 50% av godkjente kostnader. Det skal ikke regnes renter av beløpet. Nummer en må selv sørge for å gjøre kravet gjeldende overfor nummer to, senest innen ferdigattest foreligger for nummer to. Beløpet forfaller til betaling når ferdigattest foreligger for nummer to.

Godkjente kostnader til brannsikringsarbeider vil være takst for arbeidene utført av godkjent takstmann. Beskrivelse og takst for brannsikringsarbeide må utferdiges så snart ferdigattest foreligger. Dette representerer gyldig dokumentasjon for godkjente kostnader og skal straks kontrasigneres av styrets leder og et styremedlem. Dersom ovennevnte ikke oppfylles vil kravet overfor nummer to bortfalle. Nummer en er selv ansvarlig for å innhente takst og kontrasignaturer, samt oppbevare takstdokumentet.

Borettslaget påtar seg intet ansvar utover det å kontrasignere på takstdokumentet. Dersom det oppstår uenighet mellom partene, må de selve sørge for å få istand enighet.

20. Ved eventuell hulltaking i brannskillet skal dette tettes forskriftsmessig.

21. Ved innredning av nye boder skal det benyttes Grunnebo Troax nettingboder eller lignende. De skal monteres etter leverandørens henvisninger. Nye boder skal ha samme innbruddsiking som eksisterende. Lysåpning for dør skal være minimum 68 cm. Dør skal ha hensiktsmessig slagretning ut av boden og ha beslag for feste av hengelås.

22. Nye boder skal ikke planlegges på en slik måte at de sperrer for adkomst til feieluker, loftsvinduer eller annet som kan tenkes å kreve tilsyn eller vedlikehold.

23. Ved endring av fellesareal og boder skal utbygger sørge for tilstrekkelig belysning som skal være mist like hensiktsmessig som før utbygging.

24. Overflater mot øvrig loftsarealer skal støvbindes. Ubehandlede gipsplater er ikke tillatt. Gipsvegg skal ha minimum 70 mm høy fotlist. Dører skal være fagmessig utforet og belistet. Samme krav til nye overflater gjelder dersom det blir stilt krav til brannsikring av korridor fra leilighet til trapperom.

    Utbygger må for egen regning sørge for å ha tilstrekkelig store kurser for å ivareta økt strømforbruk etter utvidelse av leilighet. Arbeider skal utføres forskriftsmessig.

    Ved pussreparasjoner eller skader eller inngrep i fasaden skal det benyttes samme puss med samme styrke som eksisterende. Ferdig pusset skal området fremstå som omkringliggende flate. Videre skal det flekkmales med samme type maling og farge dersom pussen var malt før skade eller inngrep.

25. Av arkivtekniske årsaker skal alle brev, tegninger og dokumenter leveres digitalt, med forretningsfører på kopi.

26. Før oppstart av byggearbeider skal utbygger fremlegge grundig fotodokumentasjon av fellesarealer inne og ute som vil bli berørt av ombygging og/eller transport av materialer eller rigg i byggeperioden. De skader som det ved befaring ikke kan vises fotodokumentasjon for, kan utbygger bli pålagt å utbedre. Reparasjoner skal utføres fagmessig og ferdig fremstå som omkringliggende flater.

27. Ved demontering eller flytting av loftsdør må det settes inn en låsbar erstatningsdør. Hver leilighet i oppgangen må tildeles nøkkel til denne. Brannsikring skal foregå på loftsiden slik at trapperomsiden beholdes med uendret utseende.

28. For innredning av loftarealet skal det pr 01.01.2003 innbetales et depositum på kr 30.000,-. Beløpet vil senere bli indeksregulert etter konsumprisindeksen. Ved ferdigstillelse i henhold til kjøpekontrakten (midlertidig brukstillatelse) skal det foretas ferdigbefaring av fellesarealer og leilighetsareal ved byggeteknisk konsulent engasjert av borettslaget, for oppmåling av areal og godkjenning av utførte arbeider. Innvendig i leilighetene vil dette gjelde godkjenning av arbeider som berører gårdens felles tekniske anlegg, nøyaktig oppmåling av areal og kontroll av utførelsen av bodløsning, der hvor forskriftsmessig bod er forutsatt plassert innenfor bruksarealet. Konsulenten vil fakturere utbygger for medgått tid. Depositum blir tilbakebetalt når konsulenten kan attestere for at skader, feil eller mangler er utbedret.

29. Ved ferdigstillelse i henhold til kjøpekontrakten skal det foretas en ferdigbefaring av fellesarealer og dører til øvrige leiligheter ved byggeteknisk konsulent engasjert av borettslaget, for godkjenning av utført arbeide. Denne vil fakturere utbygger for medgått tid. Depositum blir tilbakebetalt når konsulenten kan attestere for at skade, feil eller mangler er utbedret.

    Ved ferdigstillelse i henhold til kjøpekontrakten skal utbygger levere ”as built” dokumentasjon for utbyggingen. Denne skal vise eventuelle føringer og plasseringer av gårdens tekniske anlegg som måtte gå gjennom/befinne seg i leilighetsarealet (strøm, vann, stakeluker, feieluker og lignende). Dokumentasjonen skal være kontraktsberettet til A4-format.

30. Transport gjennom fellesarealer skal utføres med største forsiktighet, slik at skader på borettslagets eiendom kan forhindres. Det tillates ikke oppsatt stillas utvendig på fasade. Ved arbeider i takflaten, eventuelt tyngre transport, skal det benyttes lift. Det tillates ikke å transportere materiale gjennom trapperomsvindu. Håndverkere skal bestrebe seg på å holde inngangsdører og vinduer lukket og låst, for å hindre adkomst til oppganger og bodareal for uvedkommende. Kjøring inne i gårdsrommet for varetransport skal utføres med største forsiktighet. Håndverkere skal parkere i gaten.

    Støyende arbeider tillates kun utført mellom klokken 08:00 og 20:00 mandag til fredag, og mellom 08:00 og 18:00 på lørdag. Eventuell bruk av støyende strømaggregat skal kun foregå i tidsrommet 08:00-16:00 mandag til fredag. Det må påses at støv ikke legger seg i boder og fellesarealer eller øvrige leiligheter.

    Deponering av byggeavfall eller materialer utvendig eller innvendig tillates kun ved transport. Det tillates oppsatt container etter avtale med styret. Gårdens ordinære søppelcontainere tillates ikke benyttet til bygningsavfall eller emballasje. Det tillates ikke uttak av byggestrøm fra gårdens anlegg uten etter særskilt tillatelse. Borettslaget kan da kreve kompensasjon for medgått strøm.

31. Dersom arbeidet fører til midlertidig brudd på vann, strøm, telefon, kabel-tv eller annet skal det varsles om dette minst tre dager i forkant. Det skal minst henges ett oppslag på tavlen i hver av de berørte oppganger. Oppslaget skal som et minimum fortelle hva som blir brutt og i hvilket tidsrom det vil skje. Oppslaget skal også opplyse navn og telefonnummer hvor utbygger er å treffe på dag og kveld, samt navn og telefonnummer til vedkommende håndverker som står for arbeidene. Kopi av oppslaget skal legges i styreleders postkasse.

    Brannsikringsarbeider som berører øvrige leiligheter i oppgangen skal varsles skriftlig til beboer senest 14 dager før arbeidene kommer til utførelse. Varselet skal angi tidspunkt og

varighet av arbeidet. Beboer skal samtidig opplyses om at det dersom har grunn til å ønske tidspunktet for arbeidet endret, vil han ha anledning til dette senest innen syv dager.

32. Dersom det i rammetillatelsen kreves installert addresserbart brannvarslingsanlegg i oppgangen, skal styret straks varsles om dette. Det er utbygger som må besørge installering av anlegget. Type anlegg, plassering av tablå og plassering av ledningstrase skal avtales med styret. Ansvaret for og kostnadene ved godkjent drifts- og vedlikeholdsavtale for brannvarslingsanlegget vil bli overtatt av borettslaget.

33. Det skal utarbeides riggplan som godkjennes av styret.

34. Utbygger må ivareta tiltakhavers ansvar i henhold til byggforskrifens helse, miljø og sikkerhetsplan. HMS-plan skal fremvises før bygging igangsettes.

35. Dersom borettslaget ønsker det, har borettslaget rett til for egen regning å inspisere arbeidene gjennom byggeteknisk konsulent under utførelsen. Slik inspeksjon skjer i tilfellet for lagets regning.

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET VØYENVOLLEN

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Vøyenvollen. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom *(borett)*. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 192 andeler, pålydende *NOK* 100,- *per andel*. Utvidelse av leilighet etter bygningens opprinnelige ferdigstillelse, medfører ikke utvidelse av andelskapitalen.
Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

Etter hvert som leiligheter blir ledige, kan disse tillegges de tilstøtende leiligheter i samme plan, dersom en eller flere av disse er interessert og har behov for, og fyller vilkårene for sammenslåing. Ved sammenslåing av leiligheter, blir også de respektive andelsbevis sammenslått til ett.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt.

Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år, dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

Ved et eventuelt avslaget, skal det gis melding om at dette er endelig, dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[1]

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller liknende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjonen som har gitt laget lån.

Godkjenning kan ikke nektes dersom andelen er ervervet av andelseierens ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller noen som andelseieren i minst 2 år har hatt felles husstand med eller hadde husstand med da han døde.

Godkjenning kan heller ikke nektes når overdragelsen er et nødvendig bytte av boliger, og den tidligere andelseieren skal ta i varig bruk som bolig den bolig han får ved byttet.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding til styret, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Styret skal bli orientert i forkant ved overlating av bruken av hele boligen, med angivelse av hvem som leier og for hvilken periode.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

[1] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillese kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.
Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.[2]

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

[2] Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

Det er, i forbindelse med oppussing eller andre endringer i andeler, ikke tillatt å lukke/stenge eller fjerne lufteluker/ventiler internt i andelen eller direkte ut gjennom yttervegger (til fasaden). Eksisterende ventiler, både til ventilasjonssjakter og gjennom yttervegger, skal bevares og holdes åpne så den naturlige ventilasjonen opprettholdes best mulig.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Defininsjon-inndriving-fordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds *skriftlig* varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.[3]

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Fremleieboer har møte- og talerett på generalforsamlingen

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

[3] Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær general-forsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående
- Valg av styremedlemmer
- Spørsmål om ansvarsfrihet
- Eventuell godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet utgjør styreleders stemme utslaget. Har styreleder ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av én styreleder, fire medlemmer og tre varamedlemmer. Det kan også velges varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen. Varamedlemmene tjenestegjør for ett år om gangen.

Styrets leder velges særskilt.

Styret velger innen sin midte nesteleder og sekretær.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Styret kan treffe vedtak når mist 3 medlemmer er til stede og minst 2 stemmer for vedtaket. Styremøte ledes av formannen og, om denne ikke er tilstede, av nestformannen. Er ingen av disse til stede velges møteleder. Ved stemmelikhet ved valg av møteleder avgjøres valget ved loddtrekning. Styret treffer vedtak ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

6.10 Habilitet

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Firmategning

Formannen (varaformannen) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

6.12 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.13 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

7.2 Dyrehold

Andelseiere som ønsker å anskaffe dyr, må søke styret om tillatelse. Styret vil imidlertid føre en liberal praksis ved godkjenninger.

7.3 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

7.4

Laget har i generalforsamling 20.05.2003 fattet prinsippvedtak om at borett til fellesareal på loft skal kunne etableres og tillegges tilstøtende leiligheter som boligareal, forutsatt at andelseieren søker om det, og forutsatt at vilkårene for utbygning for øvrig er til stede.

Laget har i samme generalforsamling vedtatt prinsipptegninger for utbygninger, og Retningslinjer for saksbehandling og bygningsmessige rammer. Med basis i disse

vedtak har styret fullmakt til, og forutsettes å godkjenne standard loftsutbygninger, dersom det ikke foreligger tungtveiende innvendinger fra naboer. Andre ut- og ombygningssaker som avviker fra standard, behandles av generalforsamlingen.

Utbygningssøknader som er avvist eller ikke innvilget av styret, kan ankes inn for generalforsamlingen.

7.5

Overdragelse av utbygningsrett til areal på loft for sammenføyning med andelseieres leilighet kan kun foretas til vertikalt tilstøtende leilighet, såfremt det lar seg gjøre ihht retningslinjene og prinsipptegningene. Målsetningen er å oppnå en enhetlig utbygningsløsning.

En av forutsetningene for at styret skal innvilge søknad om utbygning, er at de andelseierne som disponerer boder i de direkte berørte arealene har fått seg forelagt den av utbygger foreslåtte bodløsning til uttalelse, og at det ikke har fremkommet tungtveiende innvendinger. Bodløsningen skal være basert på prinsipptegninger og Retningslinjer.

7.6

Utbygger at areal på loft bærer under utførelsen og frem til ferdigattest foreligger det fulle og hele ansvar for, og dekker kostnadene med tilsmussing, skader, ødeleggelser, feil og mangler som er forårsaket av utbygningen i det utbygde areal, på fellesareal, i andre bruksenheter, beboeres gjenstander, og andre personers gjenstander og eiendom. Enhver utbedring skal utføres uten ugrunnet opphold og på en fagmessig måte.

Etter at ferdigattest foreligger, bærer utbygger ansvaret for feil og mangler ved utbygningen, herunder følgeskader i 5 år.

7.7

Generalforsamlingen den 6. mai 2019 fornyet styrets fullmakt til å selge borettslagets fellesareal til andelseiere iht. gjeldende retningslinjer for utbygging vedtatt på generalforsamling 12. juni 2003 og kontrakt vedtatt på generalforsamling 6. mai 2019.

7.8 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

Husordensregler

1. I vår felles interesse og for å ta vare på eiendommen, må alle beboere rette seg etter de påbud som styret eller vaktmester gir vedrørende opprettholdelse av ro og orden.

2. Beboer er økonomisk ansvarlig for skade som følge av mangel på aktsomhet eller overtredelse av disse regler. Beboer er også ansvarlig for husstand og fremleietager.

3. Vær hensynsfull med tanke på vårt felles ansvar for et godt naboskap i borettslaget.

4. **Våtrom:** Installering av bad, dusj, vaskemaskin eller oppvaskmaskin kan bare gjøres med styrets tillatelse og kun på de vilkår som styret setter. Det skal blant annet være stoppekran i hver leilighet. Arbeid som innebærer at brannskiller brytes er søknadspliktig til kommunen ved Plan- og bygningsetaten, med krav om ansvarlige foretak.

5. **Oppussing:** Ved oppussing av leilighet tillates støyende arbeid kun mellom klokken 08.00 og 20.00 mandag til fredag, og mellom 08.00 og 18.00 på lørdag. Naboer må varsles. Det må påses at støv ikke legger seg i boder og fellesarealer eller øvrige leiligheter. Det sentrale brannvarslingsanlegget skal ikke røres eller males over av beboer, da vil alarmen utløses.

6. **Avfall:** Deponering av byggeavfall eller materialer / møbler utvendig eller innvendig tillates ikke og må transporteres bort. Ved behov for utvendig avfallssekk, må dette avtales med styret. Sekker skal etter styregodkjenning kun stå i maks 3 uker av gangen og settes på pall utenfor gangfelt. Borettslagets ordinære søppelhus tillates ikke benyttet til bygningsavfall eller emballasje. Dersom gjenstander med overlegg plasseres på fellesområdene for å fjernes, vil eieren faktureres for bortkjøring.

7. **Ventilasjon**: Borettslaget har naturlig ventilasjon, det kommer luft inn gjennom ventiler og spalter, og går ut gjennom pipeløp og felles luftekanaler som leds ut over tak. Det er viktig at lufteventilene over vinduene er åpne for at systemet skal fungere. Dersom luften ikke balanserer kan din fuktige luft ende hos naboen, der den kan bidra til fuktskader, sopp og råte. Det er derfor ikke tillatt å installere ventilator som kobles til ventilasjonspipeløp / luftekanaler, eller gjøre endringer på fasaden for å skape nye ventilasjonsløsninger. For kjøkkenventilator anbefales kullfilter. Andelseier er ansvarlig for at dette følges, ulovlige elektriske vifter vil kreves fjernet av andelseier.

8. **El- anlegg:** Beboere har selv ansvar for at det elektriske anlegget i leiligheten og at sikringskapet er i forskriftsmessig stand.

9. **Ildsted:** Montering av ildsted, både nyinnsatte og endring av gamle skal kun gjøres etter styrets tillatelse og kun på de vilkår som styret setter. Det er installert stålrør i pipene og disse må håndteres av godkjent personell for å unngå skade. Generelt gjelder det at all ildstedsmontering skal meldes til feiervesenet ved at kontrollskjema fylles ut og underskrives av kontrollør.

10. **Brannsikring:** Alle andeler skal ha minst én godkjent røykvarsler (ikke den som hører til brannvarslingsanlegget), samt manuelt slukkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe, montere og kontrollere utstyret. Borettslaget er ansvarlig for fellesområder.

Brannvarslingsanlegg: Borettslaget har et felles brannvarslingsanlegg, detektorer og alarmklokke tilknyttet anlegget skal ikke røres av beboer. Brannvesenet varsles ikke automatisk – i tilfelle brann, ring 110. Les mer om brannalarmen og hvordan du kan stoppe falsk alarm på www.voyenvollen.no, Praktisk Info, Brannalarm, helse, miljø og sikkerhet (HMS), Brannskriv.

11. **Gjenstander i fellesareal:** Grunnet brannsikkerhet, jf. krav fra Brann og redningsetaten, må trappeoppganger, kjellere og loft holdes ryddige og fri for gjenstander. Det er ikke tillatt å oppbevare sykler, barnevogner, sko o.a. i oppgangene. Gjenstander i trappeoppgang, eller plassert utenfor bodene uten særskilt tillatelse, vil bli fjernet.

12. **Bakgårdene:** Gårdsrommene skal holdes ryddige. Bakgårdene må brukes hensynsfullt slik at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å forhåndsbooke bakgårdene eller deler av disse. Det er heller ikke tillatt å benytte bakgårdene som festlokale. Alle må også huske å rydde etter seg og å ta med seg søppel og sigarettsneiper.

Det er ikke tillatt å kjøre eller parkere i gårdsrommene uten styrets eller vaktmesters tillatelse. Mindre kjøring i forbindelse med flytting eller transport av bevegelseshemmede trenger ikke særskilt tillatelse. Ved ulovlig parkering kan man risikere borttauing for egen regning.

Se for øvrig: www.voyenvollen.no, Praktisk Info, Regler for Bruk av Bakgårdene.

13. Kjeller- og loftsvinduer må holdes lukket om vinteren.

14. Mellom kl. 23.00 (fredager og lørdager kl. 00.00) og kl. 07.00 skal det være ro i borettslaget både inne og ute. Dette gjelder også i bakgårdene. Dersom det skal være sosiale sammenkomster utover disse tidene, må naboer varsles. Beboere må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Radio, TV og musikkanlegg må benyttes hensynsfullt.

15. **Fellesvaskeri:** Vaskeriene skal brukes i samsvar med de gitte instrukser, og kun mellom kl. 08.00-22.00 (lørdager og søndager fra kl. 08.00-20.00). Vaskeriet ryddes og rengjøres etter bruk. Polletter bestilles via www.voyenvollen.no, Kontakt.

16. **Tørkebåser:** Tøy må bare henges til tørk og lufting i tørkebåsene i gårdsrommene. Tøy som ikke drypper kan tørkes på loft. Det er ikke tillatt å lufte og banke tøy/tepper på balkonger, fra vinduer og i oppganger. Tørkebåsene benyttes til dette når tøy ikke tørkes der.

17. **Sykkelparkering:** Sykler skal plasseres i de oppsatte stativer eller i sykkelbodene. Det er ikke tillatt å feste sykler til lyktestolper og lignende. Registrerte kjøretøy slik som moped eller lignende skal ikke plasseres i bakgården. Kodebrikke til sykkelboden bestilles via www.voyenvollen.no, Kontakt.

18. **Røyking:** Ved røyking, vennligst ta hensyn til dine omgivelser. Sneiper/snus og annet avfall skal ikke kastes i fellesareal og generelt på borettslagets eiendom. Det er ikke tillatt å røyke innendørs i borettslagets fellesområder.

19. **Dyrehold:** Det skal søkes styret om dyrehold. Hunder skal ikke luftes/ gjøre fra seg i bakgården da dette er til sjenanse fra andre som benytter uteareal. Hundeposer skal ikke settes ved inngangsdørene eller fellesarealer, beboere bes om å bruk søppelhuset.

20. Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett, skilt, antenner, balkongflagg og lignende.

21. Eventuelle forslag, tips eller klager fra beboere sendes skriftlig til styret. Bruk Kontaktskjema på www.voyenvollen.no.

22. Vaktmester har rett og plikt til å påtale overtredelse av disse ordensregler.

Oktober 2022

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Nordvik St. Hanshaugen
Maren Tostrup

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 29.05.2026
	26/2321 - 2	Reidun Synnøve Skyttern Birkan	

Stockfleths gate 47 - gnr./bnr./andel.nr 221/220/127 - Festeopplysninger

Saken gjelden festeforhold mellom Vøyenvollen Borettslag og Oslo kommune
Vi viser til e-post mottatt den 28. mai 2026 med spørsmål om festeopplysninger i forbindelse med salg av en andelsleilighet i Stockfleths gate 47 på gnr./bnr. 221/220.

Festeavgiften
Vøyenvollen borettslag betaler en årlig festeavgift på kr 154 274. Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er a jour med betaling av festeavgiften per i dag.

Neste regulering vil bli 1. november 2031. Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften.

Festetiden
Festekontrakten utløp 31. oktober 2021.

I følge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, er festekontrakten blitt forlenget på samme kontraktsvilkår fra 1. november 2021 og til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

Kjøp av festetomten
Fester kan når som helst søke om å kjøpe festetomten.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16, 0186 Oslo
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no

Kontakt for mer opplysninger
Andre opplysninger om andelsleiligheten og dens rettigheter, må innhentes fra:

Vøyenvollen borettslag v/OBF
Postboks 4301 Nydalen
0402 Oslo

Festekontraktens bestemmelser om overdragelse av andel
I følge festekontraktens § 13, som gjelder forkjøpsrett, kan vi ikke se at Oslo kommune har forkjøpsrett eller behøver å godkjenne overdragelser av andeler. Dette begrunnes med at det er borettslaget og ikke den enkelte andelseier som har festerett.

Vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Reidun Synnøve Skyttern Birkan
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no

221/196
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Borettslaget Vøyenvollen

Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato: 20.10.2020
	20/31653	Anita Bliksvær	

Forlengelse av festeforhold og varsel om regulering av festeavgift

Saken gjelder festetomt med gnr./bnr. 221/196 m.fl.
Vi viser til festekontrakt tinglyst 31. oktober 1951 mellom Vøyenvollen borettslag og Oslo kommune.

Forlengelse av festeforholdet
Festekontrakten mellom Vøyenvollen borettslag og Oslo kommune for gnr./bnr. 221/196 m.fl. i Oslo kommune ble inngått med virkning fra den 1. november 1951 med 70 års festetid, jf. festekontraktens § 2. Festekontrakten utløper dermed den 31. oktober 2021.

I følge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 1. november 2021 og til Vøyenvollen borettslag eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefestelovens § 36.

Regulering av festeavgift
Vi varsler med dette om at festeavgiften vil bli oppregulert med virkning fra 1. november 2021.

I følge tomtefestelovens § 15 kan festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen fra Statistisk sentralbyrå. Festeavgiften ble sist regulert den 1. desember 2011.

Ny årlig festeavgift fra 1. november 2021 ser foreløpig ut til å bli ca. kr 148 000. Endringen i konsumprisindeksen per 1. desember 2011 – 1. november 2021 vil imidlertid ikke være kjent før 10. desember 2021. Den nøyaktige fastsatte avgiften vil deretter bli meddelt Vøyenvollen borettslag i brev.

Såfremt gjeldende tomtefestelov ikke endres i fremtiden, vil fremtidige reguleringer av festeavgiften skje på samme vilkår som tidligere, dvs. i samsvar med festekontraktens og gjeldende tomtefestelovs bestemmelser. Etter dagens tomtefestelov betyr dette at festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen siden forrige regulering.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. Nr.: 874 780 782
www.eby.oslo.kommune.no

Beregningsgrundlag:

Dnr. 14 = 5.861.2 m² = k. 1.758.- pr. år.
T.å. pl. = 4.428.1 " = " 1.328.- "
Veien = 9.571.0 " = " 2.872.- "
(9571,-)c
19.860.3 m² k. 5.958.- pr. år

3.

Festekontrakt.

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

....A/S Oslo Leiegårder.....

en del av eiendommen Dannevigsveien 14, Ivar Aasensplass, Vøienvollen.

Denne har fått matr. nr. som er spesifisert på vedheftede tillegg....

og er 19860,3 m² stor. Målebrev, datert ....., tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

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

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være ....70..... år og regnes fra ..1/11-1951.. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. ..5958,-..... beregnet etter .3.%... pst. av grunnprisen kr. ...10,-..... pr. m² ~~tillagt utgifter etter bygningsloven til gateopparbeidelse som blir krevd med en gang det må foretas bygging på tomten.~~

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/5 og 1/11 og første gang 1/5-1952.

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

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

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

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven re-

B. 16. 4-50. 1200. R. A.

parterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

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

§ 4.

Skatter m. v.

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

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

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

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

§ 6.

Hagen.

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

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

Tillegg til § 7 se vedheftede tillegg.

§ 8.

Forsikring.

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

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

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

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

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.

Misligholdelse.

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

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

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

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsing av bygningene m. v.

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

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

§ 13.

Forkjøpsrett.

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

§ 14.

Omkostninger.

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

§ 15.

Ikrafttreden.

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

§ 16.

Voldgiftsrett.

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

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

Oslo den 31/oktober 1951.

Som fester:

Aksj. Oslo Leiegårder

John Johansen

For Oslo kommune:

BOLIGRÅDMANNEN

I h.t. 2 målebrev av 5.5.60, tgl. 10.8.61 er det fra Stockflethagt. 35 utskilt en parsell på 96.1 m2 og fra Stockflethagt. 33 B en parsell på 95.6 m2, som begge skal tillegges Stockflethagt. 33. Nærværende festekontrakt avlyses på de utskilte parseller. Kontrakten omfatter etter dette 191.7 m2 mindre areal, og den i pgf. 3 nevnte festeavgift reduseres derfor med kr. 96.- (3% av kr. 10.- x 191.7 m2) til kr. 2.614.- pr. år med virkning fra 1.11.51.

Oslo, den

Som fester:

Borettslaget Voyenvollen

Olga Eltvig

Harry Flatholj

for Oslo kommune:

Boligrådmannen

Dagbokført som nr. 17821/1962 den 16/11-1962.
ved Oslo byskriverembete gamle byområde
Anført i grunnbok som vedk.
nr. 35 og 33 B Stockflethagt.
Uten gebyr.

Helgesen /a/? bem.

Tillegg til festekontrakt vedkommende Dannevigsveien 14,
Ivar Aasens plass og Vsienvollen.

De bortfestede eiendommer omfatter følgende matr. nr:

Thurmannsgate 3,5,7,9,11 og 13.
Gustav Jensensgate 2,4,6,8,10.
Stockflethsgate 36,38,38b, 40, 42,44, 46,48,50.
Thurmannsgate 15.
Stockflethsgate 33b, 33c,35,37,39,41,41,b,41c,41d,43b,43c,43d,
43e,45,45b,47,49,49b,49c,49d,49e.

Tillegg til § 7.se

"Etter annen setn ing)3.linje skytes inn:

"Denne bestemmelse gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredsmme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område forøvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område."

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4-1951 vikes prioritet med inntil 1-ett års forfallen og framtidig festeavgift til fordel for 1. og. 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 1.963.200,- og kr. 883.500,-, begge til Den Norske Creditbank.

BOLIGRÅDMANNEN

A/S Oslo Leiegårder

Dagbokført
som nr. 3071 den 7/11 - 1951
ved Oslo byskriverembete , vestre distrikt.
Ført inn i grb. 1 som vedk.
forannevnte eiendommer
Avskrift i 9 - A.

Tinglyste heftelser vil på forlangende
bli anmerket mot lovbestemt gebyr kr. 2,-
For tinglysingen betalt kr. 116,- + kr. 1.395,-

Langørgen (s)

Skattetaksten for omstående eiendommer utgjør kr. 2.952.000,-
Fragår for verdien av festet grunn " 198.603,-

kr. 2.753.397,-

Oslo, den 28. mars 1952.

A/S Oslo Leiegårder

Kaare Aril (s)

Nærværende festekontrakt kvitteres til avlysning på følgende eiendommer:

Gustav Jensensgt. 2,4,6,8,10, Thurmannsgt. 3,5,7,9, 11 og 13 samt Stockflethsgt.,36,38,38b,40,42,44,46,48,50. Thurmannsgt.15. Disse eiendommer omfatter 10289,3 m2. Den i § 3 nevnte festeavgift reduseres til kr. 2.872.- pr. år.

For de eiendommer som festekontrakten avlyses på blir det utstedt nye festekontrakter.

Oslo, den 28. desember 1954.
Boligrådmannen.

Som fester:
A/S Oslo Leiegårder

198.603
10289
186314

Nærværende festekontrakt som omfatter eiendommene Stockflethsgate 33b,33c,35/37/39/41/41b/41c/41d/43b,43c/43d/43e/45/45b/47/49/49b/49c/49d/49e, transporteres med rettigheter og forpliktelser til Boliglaget Vøyenvollen.

O s l o, den 27. desember 1955.
Boligrådmannen.

A/S Oslo Leiegårder

Boliglaget Vøyenvollen

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredn. dusjbad i 1. etasje.

Arbeidssted	Matr. nr.	Løpenr.
Stockfleths gt. 47		72/759

Byggherre	Ansvarshavende
Torbjørg Hollelberg, Stockflethsgt. 47, Oslo 4.	Bygg.Anner Nygård, Nordlysvn. 37, Oslo 4.
GT/SP	

Dato
16. august 1972

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

fung. Bygningsinspektør
G. Torp

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. 10 000. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Gunnar F. Andersen, arkitekt MNAL NPA
Uranienborg Terrasse 13B
0351 OSLO

Dato: 04 FEB. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200509124-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Erland Volden | Arkivkode: 531

Byggeplass:	STOCKFLETHS GATE 47	Eiendom:	221/220/0/0
Tiltakshaver:	Klaus Klint Pedersen	Adresse:	Stockfleths gate 47, 0461 OSLO
Søker:	Gunnar F. Andersen, arkitekt MNAL NPA	Adresse:	Uranienborg Terrasse 13B, 0351 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - STOCKFLETHS GATE 47

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

for Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder

Erland Volden
saksbehandler

Kopi til: Klaus Klint Pedersen, Stockfleths gate 47, 0461 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersleibsgate 19[22] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning dusj 1 3.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Stockfledtsgt. 47		77/1799

Byggherre

Arne Solvang
Stockfledtsgt. 47

OSLO 4

Ansvarshavende

Entreprenör Olaf M. Soelberg
Vöyensvingen 3B

OSLO 4

KR/es

Dato

13. januar 1978

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
K. Regbo

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

NG. C-16 ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Anne Ebbing siv ark MNAL
Askeladdvn. 7
0852 OSLO

Dato: 20.12.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200810573-26 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: May Holm | Arkivkode: 531

Byggeplass:	STOCKFLETHS GATE 45B	Eiendom:	221/218/0/0
Tiltakshaver:	Elin Baustad	Adresse:	Stockfleths gate 45 B, 0461 OSLO
Søker:	Anne Ebbing siv ark MNAL	Adresse:	Askeladdvn. 7, 0852 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

FERDIGATTEST - STOCKFLETHS GATE 45 B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.12.2013 av:

May Holm - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - 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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Anne Ebbing siv ark MNAL
Uranienborg terasse 13 B
0351 OSLO
anne.ebbing@c2i.net

Dato: 20 DES. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200701913-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Morten Moe | Arkivkode: 531

Byggeplass:	STOCKFLETHS GATE 45B	Eiendom:	221/218
Tiltakshaver:	Harald H. Sætre	Adresse:	Stockfleths gate 45 B, 0461 OSLO
Søker:	Anne Ebbing siv ark MNAL	Adresse:	Uranienborg terasse 13 B, 0351 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - STOCKFLETHS GATE 45B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

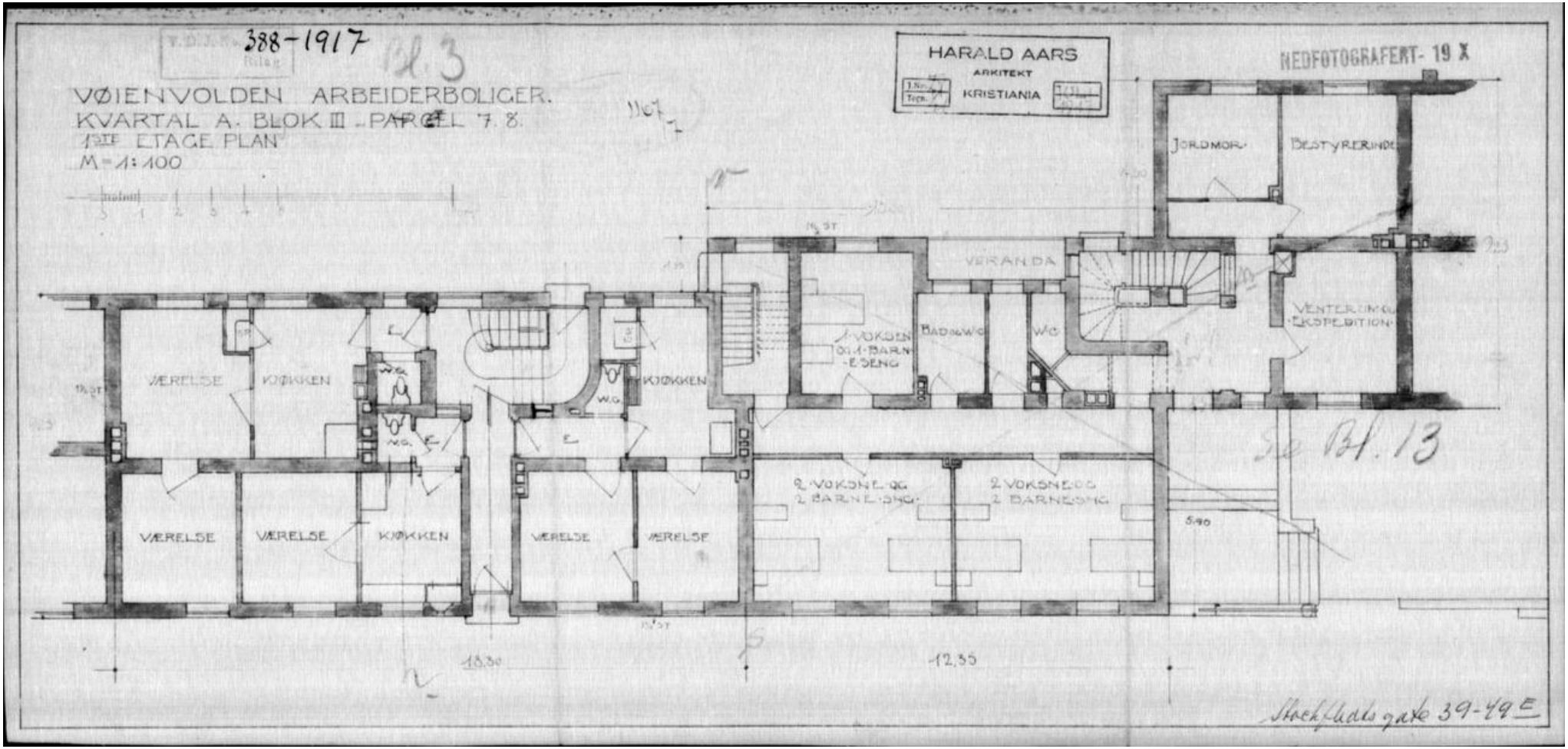
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

Per Arne Horne
avdelingsenhetsleder

Morten Moe
saksbehandler

Kopi til:
Harald H. Sætre, Stockfleths gate 45 B, 0461 OSLO


388-1917
HARALD AARS
ARKITEKT
KRISTIANIA
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
VØIENVOLDEN ARBEIDERBOLIGER.
KVARTAL A. BLOK III - PARCEL 7. 8.
1STE ETAGE PLAN
M = 1:100
JORDMOR.
BESTYRERINDE
VERANDA
VENTERUM OG EKSPEDITION
1 VOKSEN OG 1 BARN - 2 SENG
BAD & W.C
W.C
KJØKKEN
VÆRELSE
2 VOKSNE OG 2 BARN 2 SENG
18,30
12,35
Bl. 13
Stockholmsgate 39-49 E

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Harper Bygg AS
Vallerveien 97 A
1344 HASLUM

Dato: 09.02.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201401478-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Sondre Sanna	Arkivkode: 531

Byggeplass:	STOCKFLETHS GATE 45B	Eiendom:	221/218/0/0
Tiltakshaver:	Helen Schjønhaug Susrud	Adresse:	Stockfleths gate 45 B, 0461 OSLO
Søker:	Harper Bygg AS	Adresse:	Vallerveien 97 A, 1344 HASLUM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Stockfleths gate 45 B

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 09.10.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201401478			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plantegninger		11.11.2013	1/7

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.02.2016 av:

Sondre Sanna - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Helen Schjønhaug Susrud, Stockfleths gate 45 B, 0461 OSLO, helen@schjønhaug.no

388-1917

Anmeldelse
9 tegninger.

11/07
17

605
17

Expeditions-Dokument nr. 1.

angaaende Vaaningshus - Sollehjem utgjør

paa Matr.-No. 14 Dannevigsveien, Kvartal A, Blok III Parcel 7, 8

Indleveret 13de Juli 1917 Attesteret

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No, Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servitutter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, ~~samt Fond- og Klokkeværd, til Afgivelse af de i § 29 omhandlede Bestemmelser.~~

Kristiania den 16/7-1917. For Inspektøren
W. Selberg

12/7
1917

V Situationsplanen er godkjendt av reguleringskommissionen. Stokkelths gate er likeledes godkjendt av Kristiania kommune.

Kristiania den 27 juli 1917

Hjalmar Løyk

O. Hjelt

Oversendes Kristiania Sundhetskommission til Erklæring

Kristiania 27de Juli 1917 For Inspektøren
Gotfred Lagler

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	206328
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 1. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	13.03.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	STOCKFLETHS GATE 47
Postadresse:	0461 OSLO
Matrikkel:	0301-221/220

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 206328

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[1] *88 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arb. Innredning dusjbad i 1.etg.

Adresse	Matr.nr.	Løpenr.
Stockfleths gate 45		84/4454

Byggherre

Terje Eidsmoen,
Stockfleths gate 45

0461 OSLO 4

Ansvarshavende

D.s.

Dato KLH/BS

15.mai 1985.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Kjell L.Hansen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16 ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Siemens Building Technologies AS
Postboks 5 Alnabru
0613 OSLO

Dato: 28 JAN. 2005

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200407264-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anita Jahnsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	FJØRTOFTS GATE 1	Eiendom:	221/214
Tiltakshaver:	Vøyenvollen Borettslag	Adresse:	Fjørtofts gate 21, 0461 OSLO
Søker:	Siemens Building Technologies AS	Adresse:	Postboks 5 Alnabru, 0613 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen datert 28.07.2004.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Mari Helene Slagsvold
for avdelingsenhetsleder

Anita Jahnsen
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Gjerland, Jan Erik
Stockflethsgate 45b

0461 OSLO

Hamre, Ernst H.
K. Bonnevies vei 2

0592 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	970008933	97/69134
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	20. nov ber 1997

Arbeidssted : 221/0218 Stockflethsgate 45b
Byggherre : Gjerland, Jan Erik, Stockflethsgate 45b, 0461 OSLO
Arbeidets art: INNREDNING BAD

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 13.10.97.

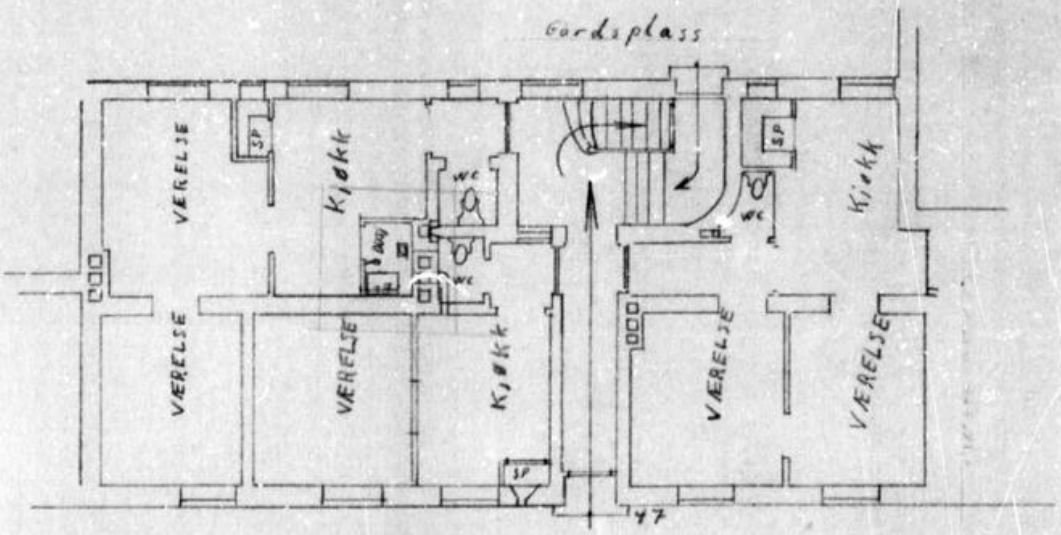
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Pål J. Engebretsen
Ing.I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspedisjon: 9.00 - 15.00. Konferansetid: Mandag, onsdag, fredag kl. 12.00-14.00
Infobank, åpningstid 8.00 - 15.00, telefon: 815 44 424. Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80 150



Stockfleths gt

1

Utdrag av Valenvolden Kvartal A
Plan av 1ste etg. Stockfleths gt 47
Tegnet av Trond V Nygård TLF 220957
Oslo den 9/2-72
For Frk Helleberg

1:100

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslethegate 19[III] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Innredning dusj i 1.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	Nr.
Stockfletes gate 45 B		78/106

Byggherre

Turid Taksdal,
Stockfletsgt. 45 B,

Oslo 4.

Ansvarshavende

Entrepr. Olaf M.Soelberg,
Vøyensvingen 3 B,

Oslo 4.

KR/TL

Dato: 22.mai 1978

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
K.Regbo

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16 ANDVORD



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

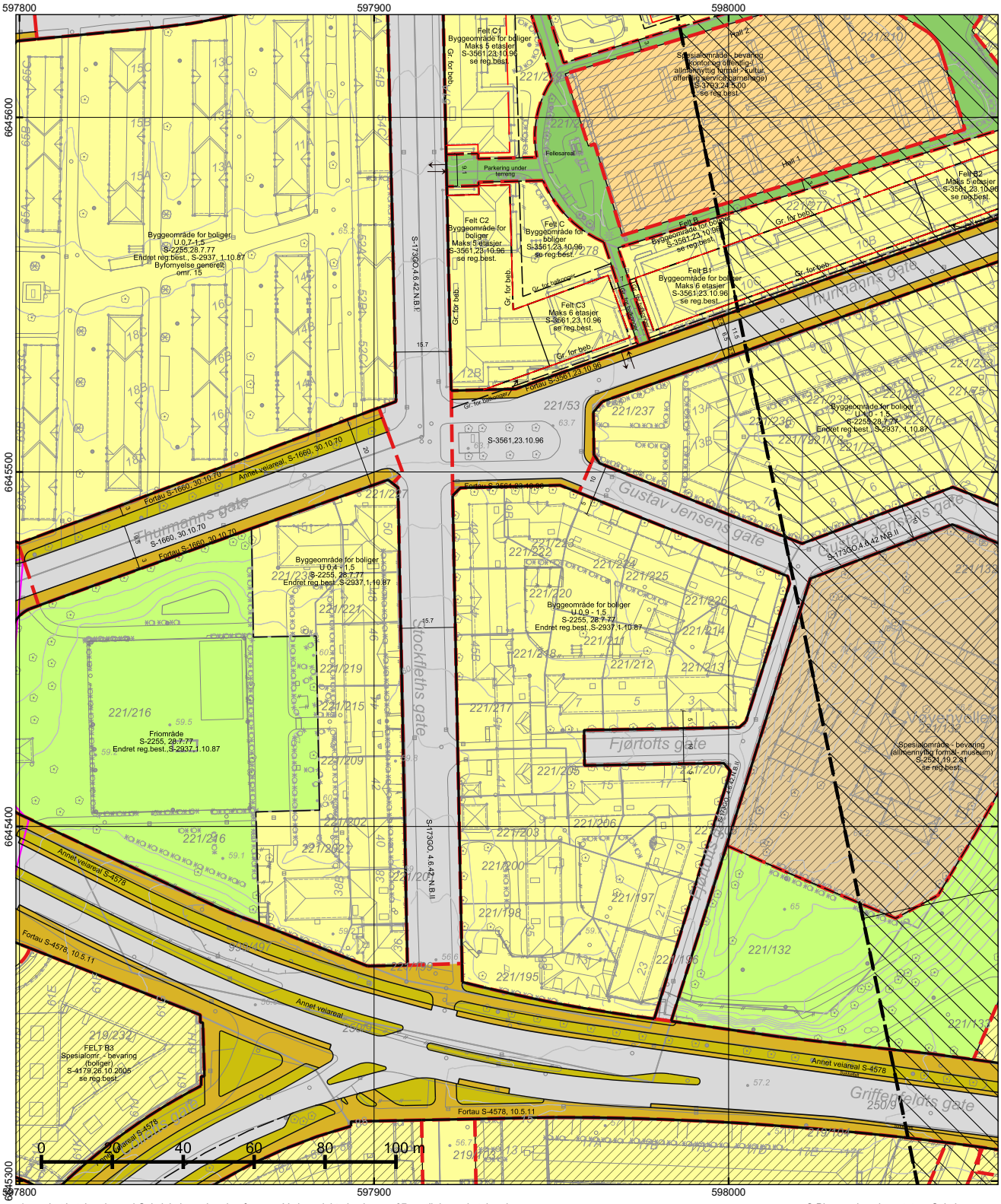
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 154402/ 86528444
Adresse: Stockfleths gate 47
Gnr/Bnr: 221/220
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.03.2026
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

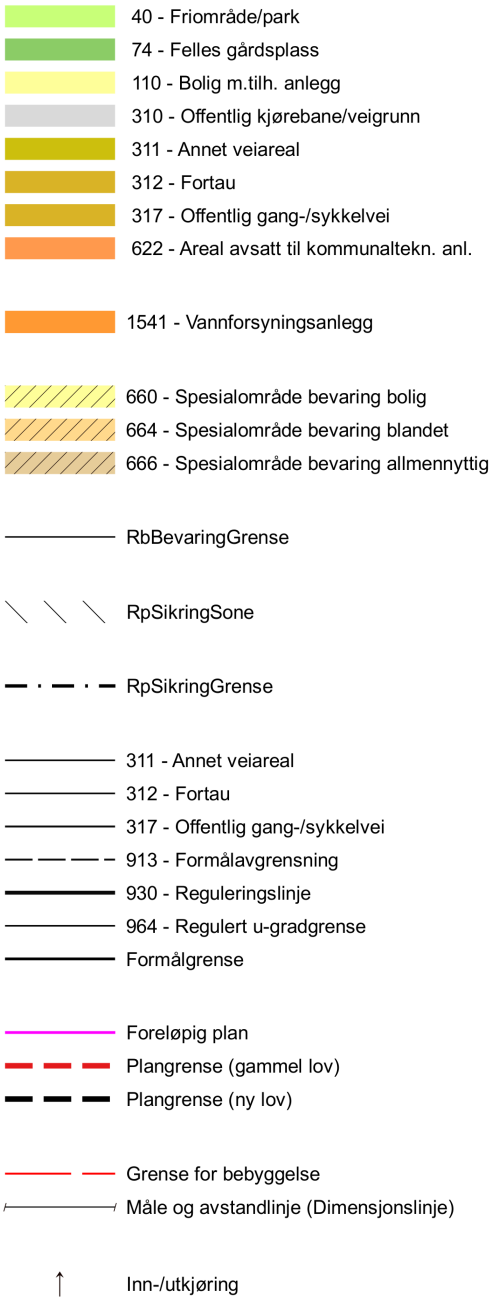
PlottID/Best.nr: 154402/ 86528444
Adresse: Stockfleths gate 47
Gnr/Bnr: 221/220

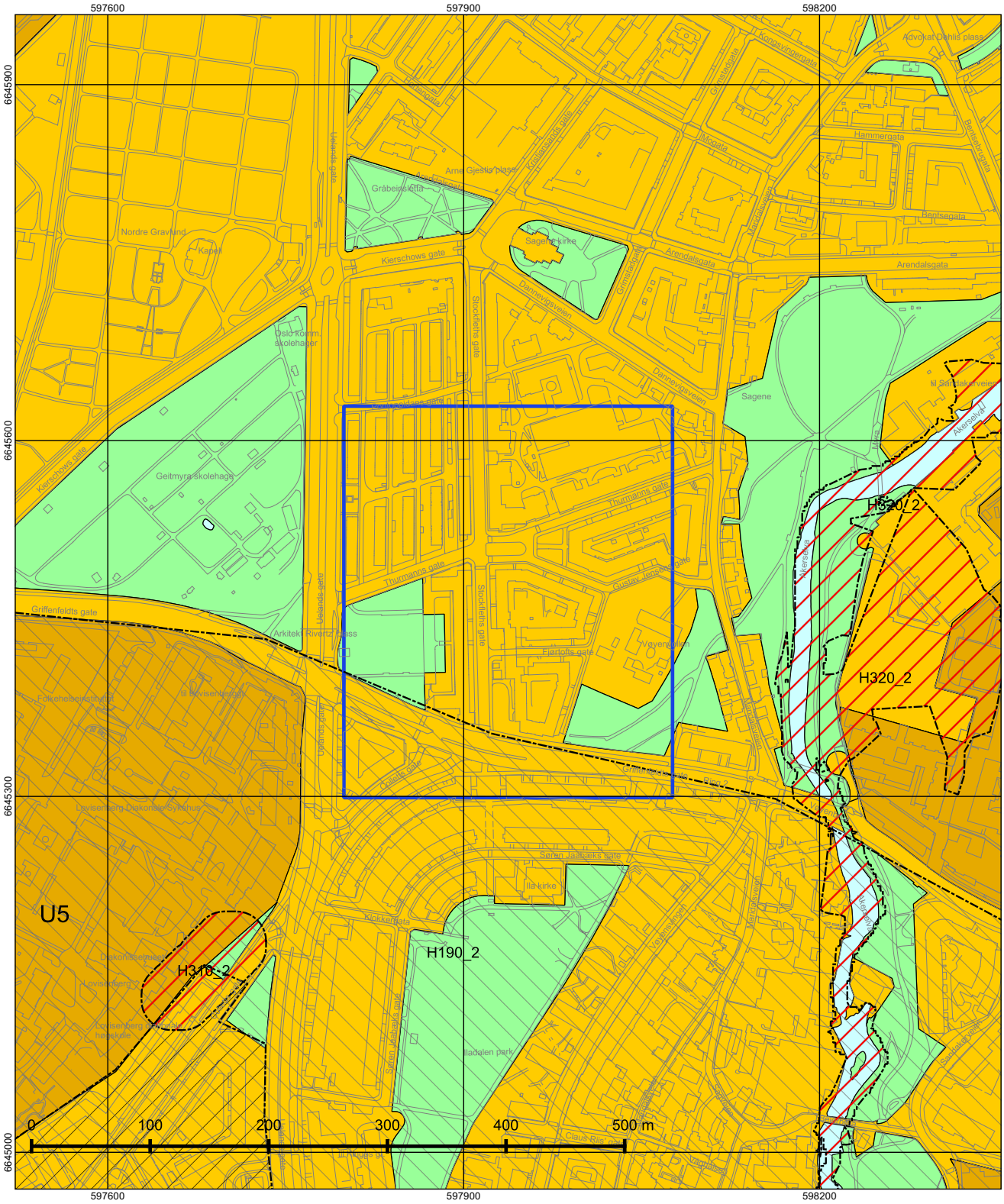
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




597600
597900
598200
6645900
6645600
6645300
6645000
U5
H310_2
H190_2
H320_2
H320_2
0
100
200
300
400
500 m
Kjerschows gate
Uelands gate
Stockfleths gate
Thurmanns gate
Griffenfeldts gate
Fjellstuas gate
Arkitekt Rivertz' plass
Sagene kirke
Sagene
Geitmyra skolehage
Nordre Gravlund
Kapell
Oslo Komm. skolehager
Gråbeinsløtta
Arne Gjestis plass
Arendalsgata
Hammergata
Bentsegata
Advokat Dahls plass
Dannevigsveien
Gyldenløves gate
Vøyensgata
Vøyenløkka
Vøyenbekken
Akerselva
Akerselvas
Gustav Jægers gate
Sofies gate
Sofies gate
Sofies

Tegnforklaring - kommuneplan

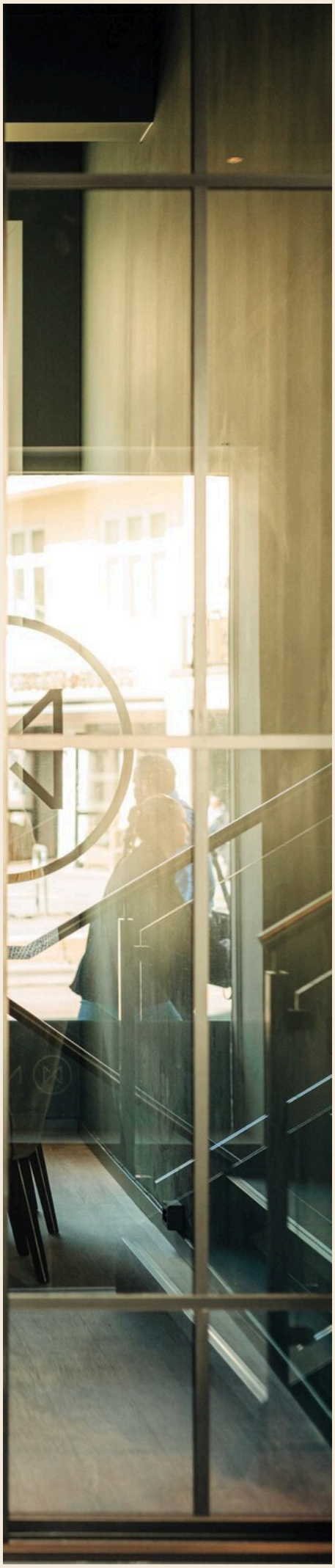


Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, 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 boliger vi har for salg.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0138/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Stockfleths gate 47 0461 OSLO
Matrikkel: Gnr 221, bnr 220 (ideell andel 1/1) 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Jonas Johansson Dahlén

Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
j.dahlen@nordvikbolig.no
982 55 528