

Stockfleths gate 49B

1 soverom | 28 kvm | Andelsleilighet





Velkommen til

Stockfleths gate 49B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
26	Nabolagsprofil
28	Tilstandsrapport
57	Egenerklæringsskjema
62	Andre vedlegg
207	Kontaktinfo
210	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
213	Forbrukerinformasjon om budgivning
214	Budskjema



Nøkkelinformasjon

Superkoselig 2-roms i populært borettslag med idyllisk bakgård | Kjøkken 2025 | God takhøyde | Perfekt førstegangskjøp!

Prisantydning	4 250 000,-
Omkostninger	10 359,-
Totalpris	4 345 118,-
Fellesgjeld	84 759,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 699,-
BRA-i	28 kvm
Soverom	1
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1920
Eierform	Andel

Kort fortalt

STOCKFLETHS GATE 49B

Velkommen til denne superkoselige 2-roms leiligheten med skjermet beliggenhet i Vøyenvollen borettslag på Sagene. Her har du god takhøyde, store vindusflater og en fantastisk bakgård. Leiligheten har en arealeffektiv planløsning bestående av entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

Kort fortalt:

Kjøkken og overflater pusset opp i 2025

Vinduer fra 2010

2 pent opparbeidede og skjermede bakgårder med sittegrupper og grill

Lave omkostninger, ingen dok.avgift eller forkjøpsrett

Disponibel kjellerbod på ca. 8kvm

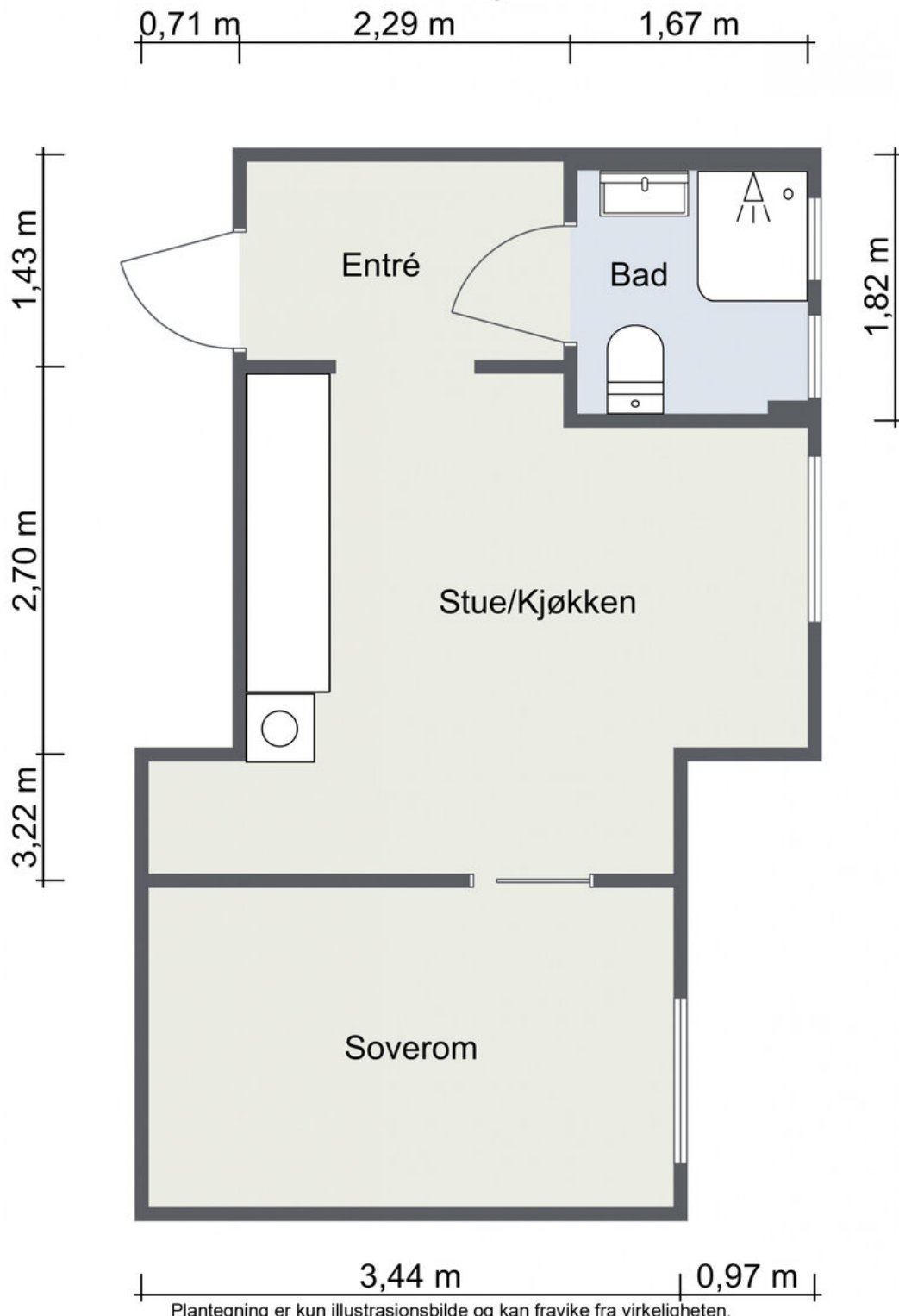
Loftsbod på ca. 4kvm i gulvareal

Velkommen til visning!



Stockfleths gate 49 B

1. Etasje



Plantegning er kun illustrasjonsbilde og kan avvike fra virkeligheten.















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
29-0197/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Stockfleths gate 49B, 0461 OSLO
Gnr 221, bnr 223 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 151 i Borettslaget Vøyenvollen, org.nr.
952922173

Selgere
Benjamin Westborg Medhaug
Johanne Aspaas

Kjøpesum og omkostninger
4 250 000,- (Prisantydning)
84 759,- (Andel av fellesgjeld)

4 334 759,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
1 500,- (Flyttegebyr til forretningsfører)
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

10 359,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 859,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

4 345 118,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperpakke))
4 354 618,- (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1920

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 28 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 35 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 28 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken, soverom.
Total BRA: 28 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 7 kvm. Disponibel kjellerbod på ca.7kvm.
Disponibel loftsbod på ca. 4kvm i gulvareal (ikke
medregnet pga. takhøyde)
Total BRA: 7 kvm.

Standard
ENTRÉ

Entreen har svært god utnyttelse av plassen, det er
praktiske løsninger med skuffer og hyller som gir godt
med oppbevaringsplass til yttertøy og sko. Leiligheten
ligger i en høy 1.etasje, én trapp opp fra bakkeplan.
Leiligheten ble overflateoppusset i 2025, med blant
annet nye parkettgulv og maling/sparkling av vegger. Det
er montert callinganlegg.

STUE/KJØKKEN

Lys og sosial stue med åpen kjøkkenløsning. Kjøkkenet er
nytt fra 2025 (IKEA), med profilerte fronter og marmor
benkeplate med nedfelt utslagsvask. Kjøkkenet er utstyrt
med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin,
platetopp, kjøl/frys og kullfilterventilator. Komfyrvakt og
lekkasjesikring er montert. En praktisk nisje med
plassbygget sittebenk skaper en hyggelig spiseplass
eller lese krok, mens den sjarmerende teglsteinsveggen
tilfører rommet karakter og særpreg. Stuen har plass til
sofagruppe og TV-møblement. Store vindusflater slipper
inn rikelig med naturlig lys.

Lyset i stue/kjøkken og soverom er dimbart og styres via Plejd-app.

SOVEROM

Soverommet har plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Veggene er malt i en behagelig gultone og det er parkett på gulv.

BAD

Eldre, men funksjonelt, bad med flislagte gulv og vegger. Badet er innredet med dusjkabinett, gulvstående toalett og baderomsinnredning. I tillegg er det skap for ekstra lagring. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Parkering

Borettslaget har 11 parkeringsplasser, det praktiseres årlig trekning i mai hvert år, hvor man får parkeringsplass i ett år dersom man blir trukket ut.

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
Motorsykkkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkkel 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: Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 01.mai 2025

1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært. Vår 2026: Skiftet servant-skap, servant, blandebatteri, speil og toalettsete samt. malt gulvfliser.

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. Et meget veldrevet borettslag hvor det ordnes ting jevnlig, uten at det har påvirket våre felleskostnader. I vår botid har de blant annet laget ny platting i bakgård, samt satt opp nytt lekeapparat og sådd ny gressplen under det store treet i bakgården. Fasaden ble pusset opp for mange år siden. Full oversikt over alt som har skjedd finnes på borettslagets hjemmesider: www.voyenvollen.lettstyr.no

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

Arbeid utført av Kardias AS. Diverse arbeid ifbm oppussing. Stikkontakter i hele leiligheten inkl. i lettveggen. Strøm til komfyr og platetopp etc. Arbeid utført noe over tid ettersom oppussingen har foregått over tid, men arbeid ble fullført vår/sommer 2026.

4.1. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja. Det har ikke vært noe offisiell kontroll som vi vet, men Kardias AS har som sagt jobbet på anlegget.

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

Vi pusset opp leiligheten da vi kjøpte den. Det mest prekære var å rive den daværende veggen mellom stue og kjøkken for å etablere et soverom. Vi satt opp lettvegg med skyvedør for å spare plass. Det har fungert helt prima. Vi rev kjøkken og satt opp nytt fra IKEA, med fine detaljer, blant annet en nydelig steinbenkeplate fra Nerostein. Vi flyttet på hele gulvet for å fikse opp i noen små skjevheter, samt legge nye lister. Stukkatur og rosetter har vi også montert.

Samsvarserklæring:

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

BM Takst AS v/Thomas Olsen

Byggemåte

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:

- Grunnforhold av leirholdige masser
- Grunnmur oppført i naturstein
- Yttervegger oppført med murkonstruksjon/stål utvendig tekket med murpuss
- Etasjeskille av tre
- Vinduer med 2-lags glass fra 2010
- Taket er oppført med valm-tak konstruksjon
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål
- Avløpsrør oppført i plast og støpejern. Deler av innvendig er skiftet i forbindelse med oppgradering av

kjøkken.

- Vannledninger i kobber.
- Automatsikringer. Nytt elektrisk i stue/kjøkken og soverom av Cardia Elektro AS i 2025.
- Varmtvannsbereder i tak på bad.
- Bod i kjeller

Overflater

Gulv: Flis på bad. Øvrige rom parkett.

Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malt og teglstein.

Tak: Malt betong alle rom.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Avløpsrør: Avløpsrør er hovedsakelig fra opprinnelig byggeår (Nyere i forbindelse med kjøkken). Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik utover forventet alder og utførelse. TG2 settes med bakgrunn i alder på deler av anlegget.
- Vannledninger: Vannrør har en middels alder med minimal risiko for skader/lekkasjer. Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik av betydning for anleggets funksjon eller forventede levetid. TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.
- Ventilasjon: Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon. Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da bygget ble oppført. TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Våtrom: Badet er av ukjent alder. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har eldre sluk må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre rustne sluk uten klemring erfaringsmessig er mer utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder. TG3 settes da rommet er over forventet levetid og en full oppgradering må påregnes, selv om rommet fungerer.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Varmtvannsbereder. Denne var ikke tilgjengelig for inspeksjon under befaringen.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Lampe i gang, stue og soverom
- Gardiner

Følgende følger med:

- Integrerte hvitevarer.
- Vaskemaskin kan medfølge etter avtale.

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

Energimerking på boligen er G

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmekabler på bad
- Øvrig oppvarming via panelovner. Det er Mill Invisible panelover som er appstyrt og kan tidskontrolleres.

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. 7.000 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 2 699,- pr. mnd.

Inkluderer: Internett, renter og avdrag på lån, dugnadsbidrag (refunderes ved oppmøte på dugnad), trappevask,

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Strøm etter forbruk

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 917 529,- pr. 2025

Sekundærbolig: Kr 3 670 117,- pr. 2025

Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med Telia for levering av internett. Dette er inkludert i felleskostnadene.

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

- Informasjon fra styret -
LEGG INN INFO.

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.

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 vaskepolletter du ønsker å kjøpe. Vaktmester/styret vil levere polletter i din postkasse ved anledning. Faktura for pollettene kommer fra OBF. Det tilkommer fakturagebyr.

Sykelbod:

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.

Barnevogngarasjer:

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

Utdrag fra utført arbeid i borettslaget:

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 tettetilak i kjellere
- Rehabilitering av fasade i Fjørtoftsgate 9 og brannbalkonger i Gustav Jensens gate og Stockfleths gate

2014:

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

2013

- Oppgradert brannetting mellom kjeller og første etasje i nedre gård
- Oppgradering og utskifting 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:

- Utskifting av vinduer i hele gården.
- Fullføring avfukting og reparasjon 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 84 759,-pr. 17.06.2026

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 83987221367, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 17.06.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 322
Saldo per 17.06.2026: 18 436 783
Andel av saldo: 61 450
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 17.06.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 109
Saldo per 21.04.2026: 6 993 631
Andel av saldo: 23 310
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.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2024 viste et overskudd på kroner 1 381 792. I 2025 var det budsjettet med et overskudd på kroner 1 253 683.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad to ganger i året, vår og høst. Alle andelseiere betaler et dugnadsbidrag hver måned inkludert i felleskostnadene på 75,-. Ved deltagelse på dugnad refunderes det 450,- pr. dugnad.

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: 360 kvm (Festetomt)
Borettslaget har 2 nydelige bakgårder med gode solforhold, sittegrupper og beplantning. I bakgården finner du også plantekasser for beboerne.

Boligen står på festet grunn. Bortfester er Oslo Kommune. Festetiden er 70 år regnet fra 01.11.1951. Festekontrakten er fornyet med 70 år i 2021. Festeavgiften reguleres hvert 10. år, neste gang 2031. Årlig festeavgift for hele borettslaget er 148.000,-.

Regulering av festeavgiften følger av tomtfesteloven og eventuelt festeavtalen. Interessenter oppfordres til å undersøke dette nærmere. Festeavtalen er vedlagt salgsoppgaven.

Informasjon om festetomt

Fstekontrakt datert: 01.11.1951

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved offentlige visninger. Se ellers kart for veibeskrivelse.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en etterspurt og sentral beliggenhet på Sagene - midt mellom Torshov, Alexander Kiellands plass, Grünerløkka og Nydalen. Bygården er omkranset av tidstypiske gårder fra 20-tallet, og fremstår som en meget hyggelig kvartalsbebyggelse. Borettslaget har egne plantekasser hvor man kan dyrke sine egne planter.

Det er kort gange til flere koselige kaféer og restauranter. I 2025 åpnet også vinbaren Rivertz. På menyen står over 40 kvalitetsviner, hvorav 10 på glass, primært fra europeiske vinbønder med god miljøprofil. De tilbyr også lokal øl og alkoholfri drikke, samt norske oster, brislinger og svinepaté med brød fra nabobakeriet Mjøl.

Mjøl er verdens hyggeligste nabobakeri, inspirert av bakerier i København, Berlin og Paris. Her konsentreres det om ferske bakevarer av høy kvalitet som bakes på stedet.

Sagene lunsjbar (Folkvang), Kaffebrenneriet og populære Jungel Pizza må også nevnes. Idylliske Lilleborg torg er også verdt et besøk. Her finnes blant annet Villa Paradiso Tivoli, Daegens bakeri og Agora, samt Det Andre Teateret.

På Alexander Kiellands plass finner du enda flere hyggelige restauranter med uteservering som blant annet Colonel Mustard, Tranen og Gutta fra Calcutta. Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Coop Extra, Rema1000, døgnåpen Joker som ligger innen gangavstand. I tillegg er det skjønnhetssalonger, frisør, treningssenter og små, hyggelige butikker med både mote, interiør og blomster. Det er også kort vei til Storo Storsenter.

Bydelen byr på flere fantastiske grøntområder som Gråbeinsletta, Iladalen, Bjølsenparken, Myraløkka og Voldsløkka. Gråbeinsletta er en koselig park på ca. 7 mål som under krigen blant annet ble brukt som felles

potetdyrking. I dag er det en solrik, grønn lunge med lekestativer, statue, dam og sittebenker. Fra øvre del av Myraløkka, ved Arendalsgata, er det fin utsikt langs elva mot sentrum, fjorden og Ekebergåsen, og de store åpne gresslettene i hellingen er mye brukt til aking om vinteren, og turgåing og opphold om sommeren. Like ved ligger også Akerselva, hvor man kan gå langs elven til Maridalsvannet og Nordmarka via Nydalen, eller følge elven ned til sentrum. Bjølsenparken er kjent for en vakker lindeallé som opprinnelig ledet opp til gamle Bjølsen gård, som ble revet på 1970-tallet. Syd i Bjølsenparken finner man en høyde med utsikt over hele parken, og en sydvendt bakke som er populær å sole seg i, og i samme område finner man også en musikkpaviljong som brukes til konserter.

Sagene har et godt kollektivtilbud med både buss og trikk. Nærmeste bussholdeplass er Sagene som ligger ca. 300 meter fra boligen. Her har du blant annet buss nr.37 (Nydalen-Helsfyr), nr.54 (Kjelsås-Aker Brygge) og nr. 20 (Skøyen - Galgeberg) som tar deg til både sentrum og marka på cirka 20 minutter. Fra Torshov går trikken samt buss nr. 30 til Bygdøy. T-banen stopper i Nydalen og på Storo og tar deg til Nordmarka og Sognsvann på kort tid.

For den treningssglade har du blant annet SATS 1 minutt fra leiligheten, Sagene Squash i Mølleparken og Myrens sportssenter på Torshov. Her har man tilgang til treningssenteret, Oslo Squash og Klatreverket. Det er kort vei til Voldsløkka med friområde bestående av kunstgressbane, ballbinge, sandvolleyballbaner og turstier.

Det er nylig etablert en utendørs padelbane på Arkitekt Rivertz' plass, som du kan leie gratis.

Utdanningsinstitusjoner som Universitetet i Oslo (Blindern), BI i Nydalen, Høyskolen i Oslo, Tannlegehøyskolen, Sykepleierskolen på Lovisenberg og Arkitektthøyskolen er i nærheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 26.01.1917. 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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Megler har avdekket følgende:

- Det er etablert bad etter byggeår.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til boligformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker i området:

- Detaljregulering, Uelands gate fra Stavangergata til Evald Ryghs gate.

Saksnummer: 2025/06756 - Plansak

Pågående byggesaker i området:

- Stockfleths gate 44 - Innredning av loft.

Saksnummer: 2025/05787 - Byggesak

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:

301/221/223:

07.11.1951 - Dokumentnr: 303071 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste

Festetid: 70 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 2,814

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

30.01.1923 - Dokumentnr: 993723 - Bestemmelse om gjerde

25.03.1924 - Dokumentnr: 993630 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

07.11.1951 - Dokumentnr: 303071 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 2,814

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

08.03.1956 - Dokumentnr: 302100 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1956 - Dokumentnr: 309274 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

30.01.1923 - Dokumentnr: 900107 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:221 Bnr:53

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.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget 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 andelshavers 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 hem.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 avvike 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

Eiendomsjeglere 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 dekningsalg 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

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-

Kostnad for utsatt betaling*** (Kan slettes ved betaling av faktura etter budaksept) kr. 3 500,-

Gebyr utlegg faktura – Tilstandsrapport kr. 650,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 500,-

Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Rabatt vederlag/provisjon kr. 3 500,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Boligvideo kr. 3 500,-

Eierskiftegebyr – Kostpris. kr. 6 725,-

Foto, cirkapris kr. 5 000,-

Info fra forretningsfører, pris varierer etter forretningsfører og pakke. kr. 3 200,-

Tilstandsrapport, cirkapris. Faktureres selger direkte. kr. 9 600,-

Samlet skal selger betale kr. 137 975,- 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 21. juni 2026

Ansvarlig megler

Ine-Camilla Fiskum Graven, Eiendomsmegler
Tlf. 90184046

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Stockfleths gate 49B

Nabolaget Sagene - vurdert av 189 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

Skoler

Den Tysk-Norske skolen i Oslo ... 281 elever, 17 klasser	6 min ⚡ 0.5 km
Bjølсен skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	8 min ⚡ 0.6 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 ⚡ 0.7 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	23 min ⚡

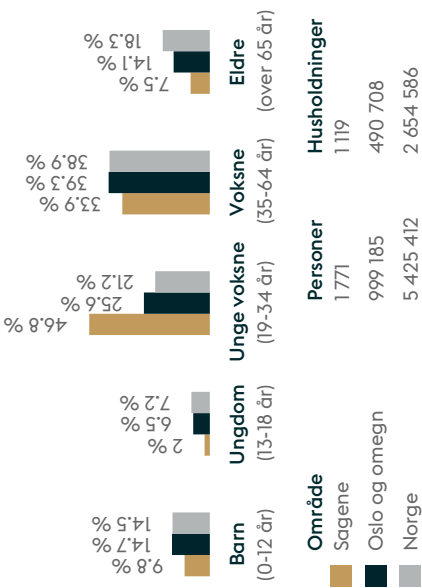
Offentlig transport

🚏 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 🚶 2.1 km
🚏 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚶 3.8 km

Barnehager

Pontoppidans barnehage (0-5 år... 34 barn	3 min ⚡ 0.2 km
Maridalsveien barnehage (1-5 å... 63 barn	4 min ⚡ 0.3 km
Dronning Louises barnehage (1-... 29 barn	5 min ⚡ 0.4 km

Aldersfordeling



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 ⚡
⚽ Myrens Sportssenter	8 min ⚡

«Sentralt og stille.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

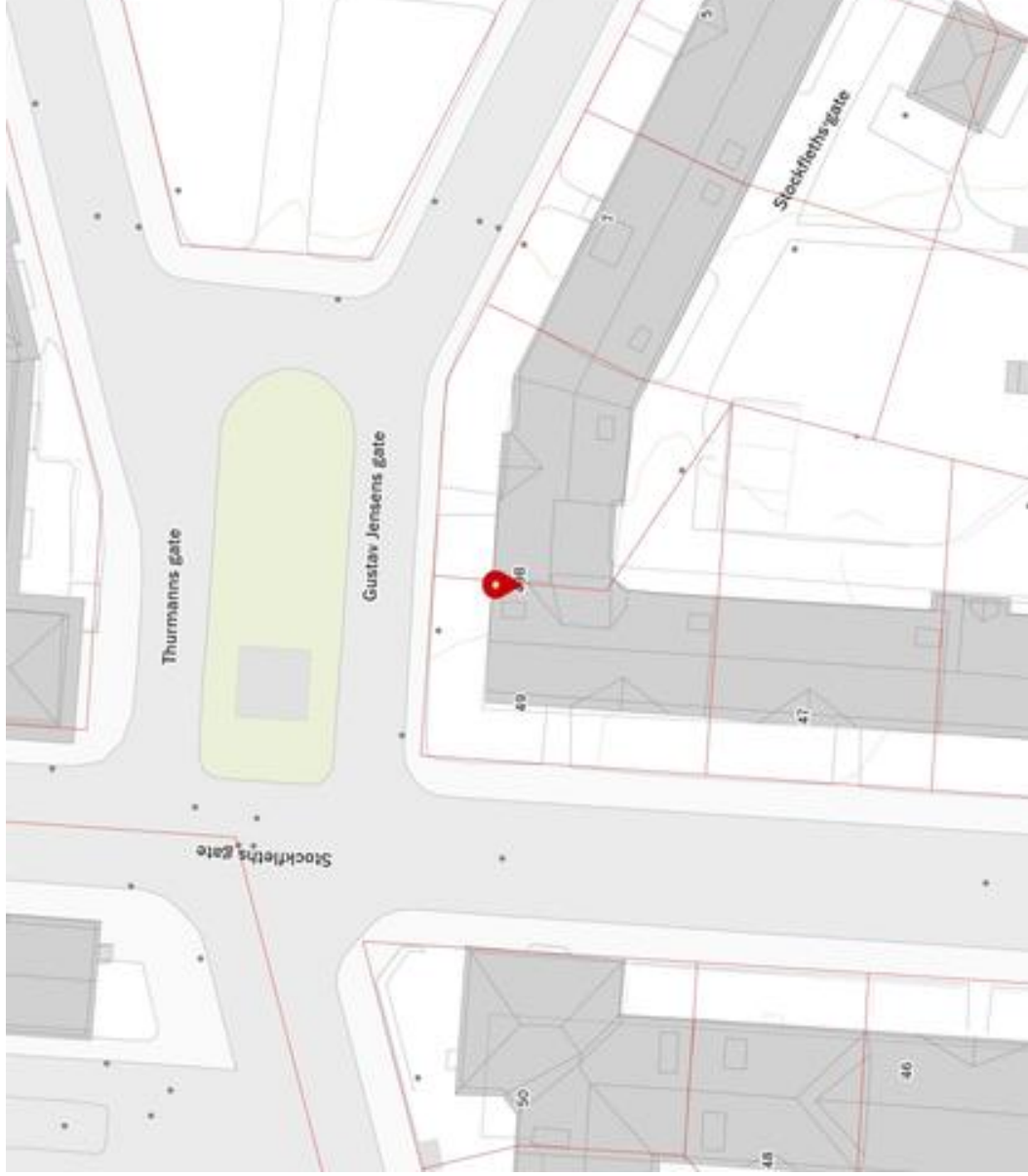
Veldig bra 93/100

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



Stockfleths gate 49B, 0461 OSLO

Gnr: 221

Bnr: 223

Snr: 0

Anr: 151

 Tilstandsrapport



Boligtype: Leilighet



Byggeår: 1920



BRA: 35 m²



BRA-i: 28 m²



Oppsummering av tilstandsgrader

1

TG-0

3

TG-1

3

TG-2

1

TG-3

1

TG-IU

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 gis når bygningsdelen har 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 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik.

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

TG-3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik.

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG-IU

Tilstandsgrad UI

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

INFO: For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

Dette rapportsystemet er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), gjeldende fra 01.01.2026, fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, herunder krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnadsestimat ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600:2025 som metodisk verktøy, der denne utdypes og støtter opp under forskriftens krav. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600:2025, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Vurderingene er risikobaserte og tar utgangspunkt i normalt god byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet, justert for alder, bruk og vedlikehold.

Rapporten inkluderer også kontrollpunkter utover minimumskravene i forskriften, som tilleggsbygninger (garasje, boder), støttemurer, etasjeskillere, renner/nedløp, toalettrom, ildsteder/piper og trapper. Det skal opplyses dersom slike bygningsdeler eller installasjoner ikke er kontrollert.

Formål

Formålet med rapporten er å gi en objektiv og faglig vurdering av boligens tekniske tilstand, synliggjøre eventuelle behov for tiltak, og bidra til tryggere bolighandel med lavere konfliktnivå.

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 37. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.

Undersøkelsesmetode

Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuell befaring. I tråd med forskriften gjennomføres det hulltaking i påforede vegger mot våtrom og under terreng, dersom dette er mulig å gjennomføre. Formålet er å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer som ikke lar seg vurdere visuelt.

Det gjøres ikke destruktive inngrep som boring, riving eller testing med mindre dette er særskilt angitt. Tepper og lette møbler kan flyttes dersom dette er nødvendig for tilgang. Tunge møbler og fastmontert inventar flyttes normalt ikke, med mindre det antas å kunne skjule viktige konstruksjoner eller tekniske installasjoner.

Dokumentasjon fra håndverkere

Dersom det er opplyst at det er utført arbeid på eiendommen de siste 5 årene, skal bygningssakkyndig be eier dokumentere at arbeidet er utført av kvalifiserte fagfolk. Gyldig dokumentasjon kan være faktura, rapport, samsvarserklæring eller skriftlig bekreftelse fra utførende firma.

Gyldighet og oppdatering

Rapporten skal være maksimalt 1 år gammel når kjøper inngår bindende avtale. Ved utløpt gyldighet anbefales det ny befaring og oppdatering av rapporten.

Om Fagtakst AS

Fagtakst AS er selskapet bak denne takseringsappen. Appen er utviklet for å gi bygningssakkyndige en effektiv og faglig trygg arbeidsflyt ved utarbeidelse av tilstandsrapporter i henhold til forskrift til avhendingslova, med NS 3600 som støtteverktøy.

Fagtakst AS vektlegger faglig kvalitet, brukervennlighet og åpenhet, og arbeider for tryggere bolighandel gjennom gode digitale løsninger og støtte til bygningssakkyndige.

Alle rettigheter til system, innhold og teknologi i takseringsappen tilhører Fagtakst AS. Uautorisert bruk, kopiering eller distribusjon er ikke tillatt.

Juridisk merknad

Denne rapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova. Der det er avvik mellom NS 3600 og forskriften, er det forskriften som er juridisk bindende og som skal legges til grunn.



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

3. Informasjon om oppdraget

 Befaringsdato 08.06.2026	 Rapportdato 19.06.2026
--	--

Hjemmelshavere

 Navn Benjamin Westborg Medhaug	 Tilstede ved inspeksjon Ja	 Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja
 Navn Johanne Aspaas	 Tilstede ved inspeksjon Nei	 Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja



Navn Thomas Olsen	Telefon +4797083225
Firma BmTakst AS	Epost bmtakst@gmail.com

THOMAS OLSEN

Om bygningssakkyndig

BmTakst er en takseringsbedrift med kontor i Mjøndalen og nedslagsfelt i Drammen og omegn. Vår hovedvirksomhet er eierskifterapporter ved kjøp og salg av bolig, men vi bistår også privatpersoner, eiendomsめglere og utbyggere med ulike takseringsoppdrag.

Med mange års erfaring og solid kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal- og reguleringsplaner samt byggesak, har vi opparbeidet oss bred kunnskap og høy faglig styrke. Gjennom en lang rekke prosjekter har vi etablert tillit hos våre kunder og vist at vi leverer kvalitet – hver gang.

Hos oss står kundetilfredshet alltid i fokus. Enten du bestiller et enkelt oppdrag eller flere prosjekter, kan du være trygg på at vi leverer samme høye standard og grundighet. Vi legger stor vekt på respekt, tillit og godt samarbeid med våre kunder – verdier som er like viktige for oss som faglig kompetanse og erfaring. Sikkerhet og kvalitet er en selvfølge i vårt arbeid, og vi setter alltid kunden i sentrum.

Jeg er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget. Jeg er utdannet takstmann gjennom BMTF og er i dag medlem av NITO, og har drevet med taksering av bygg siden 2017. I tillegg har jeg gjennomført en rekke kurs og sertifiseringer via blant annet FFV og NEAK, som har styrket min



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

kompetanse innen våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Som utvikler av FagTakst AS-systemet kombinerer jeg min praktiske bakgrunn med teknologiske løsninger for å skape effektive og moderne verktøy for takstbransjen.

Egne premisser

1. Befaring og inspeksjonsomfang:

Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen. Kontrollen er begrenset til denne leiligheten.

2. Dokumentasjon og informasjon:

Vurderingene er basert på opplysninger gitt av eier og/eller forretningsfører, samt tilgjengelig dokumentasjon som byggetegninger og ferdigattest.

3. Vurderingsgrunnlag og metode:

Standard og tilstand er vurdert etter skjønn, med referanse til normal bruksslitasje og alder. Teknisk levetid og gjenværende brukstid er estimert etter NS 3600 og levetidstabell.

4. Forbehold og begrensninger

Det tas generelt forbehold om skjulte feil, mangler eller skader som ikke kan avdekkes ved visuell befaring.

5. 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.

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.

Generelt:

- Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Rapporten beskriver avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggeskikken på oppføringstidspunktet. Rapporten fremhever ikke positive forhold utover det som fremgår eksplisitt i teksten.
- Ved TG2 og TG3 skal det redegjøres for årsåk og konsekvens. For bygningsdeler med TG3 skal det settes et sjablongmessig anslag på kostnader ved utbedring, basert på normal standard og materialvalg. Disse kostnadsanslagene er ikke å anse som tilbud fra håndverker, og faktisk pris vil kunne variere.
- Tilstandsrapporten omfatter hovedbygningen. Eventuelle tilleggsbygninger beskrives kun enkelt med mindre annet er avtalt.

Referansenivå:

Avvik vurderes opp mot referansenivå fra byggetidspunktet. Enkelte bygningsdeler vurderes også etter dagens forskriftskrav:

§ 29-5: Byggverk skal ha forsvarlig sikkerhet mot fare og skal være forsvarlig for helse og miljø.



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

§ 29-6: Byggverk skal ha forsvarlige konstruksjoner og være tilpasset sin funksjon.

Byggteknisk forskrift (TEK17) - gitt med hjemmel i pbl. §§ 29-5 og 29-6.

Kravene gjelder i utgangspunktet nye tiltak, men brukes i tilstandsrapporter som **referanse for sikkerhet, helse og brukbarhet**.

NS 3600:2018 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Pkt. 6.2.3: Tilstandsgrader settes både ut fra avvik fra forventet tilstand **og avvik fra gjeldende forskriftskrav der dette har betydning for helse, sikkerhet eller bruk.**

Avhendingsloven (2022) - særlig § 3-10 og § 3-12 om opplysningsplikt.

Krever at selger gir «tilstrekkelig informasjon» om forhold som kjøperen har grunn til å regne med å få. Dette inkluderer vesentlige avvik fra dagens sikkerhetskrav.



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

4. Levetidstabell

TG2 basert på alder (NS 3600:2025)

Komponent	Levetid	TG2 fra (50%)	TG2 tydelig (75%)
Drenering	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Ytterkledning (malt tre)	40 år	20 år	30 år
Vinduer (2-lags)	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Shingel (taktekking)	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Takstein (betong/tegl)	40-60 år	20-30 år	30-45 år
Takrenner og nedløp	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Taktekking (stål/Decra)	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Beslag (stål/aluminium)	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Kjøkkeninnredning	20-25 år	10-13 år	15-19 år
Kobberrør (vannrør)	60-80 år	30-40 år	45-60 år
Rør-i-rør (PEX/PE)	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Bad (membran/tettesjikt)	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Elektrisk anlegg	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Ventilasjonsanlegg	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Varmepumpe (luft/luft)	10-15 år	5-8 år	8-11 år
Varmepumpe (luft/vann)	12-18 år	6-9 år	9-14 år
Terrassebord	15-25 år	8-13 år	11-19 år
Varmtvanns bereder.	20-25 år	10-15 år	15-20 år
Undertak	30-50 år	15-25 år	23-38 år

Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan settes basert på alder når en vesentlig del av bygningsdelens erfaringsbaserte funksjonstid er oppbrukt, selv om det ikke er registrert konkrete skader eller funksjonssvikt. Dette vurderes normalt når komponenten har passert om lag 50-75 % av forventet levetid, og innebærer at det foreligger økt risiko for svikt og redusert funksjon over tid. Formålet er å gi en risikobasert tilstandsangivelse og synliggjøre behov for oppfølging, vedlikehold eller planlegging av utskifting.



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

5. Informasjon om boligen

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	7	0	7	0	0
1. etasje	28	28	0	0	0
Totalt m2	35	28	7	0	0

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
Kjeller	7	0	7
1. etasje	28	0	28
Totalt m²	35	0	35

Kjeller - Beskrivelse av rom

- Bod

1. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre
- Bad
- Stue/Kjøkken
- Soverom

Kommentar til arealberegning

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende). Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. (Nr 151 i kjeller) (7,2m2)



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Byggemåte:

- - Grunnforhold av leirholdige masser.
- - Grunnmur oppført i naturstein.
- - Yttervegger oppført med murkonstruksjon/stål utvendig tekket med murpuss.
- - Etasjeskille av tre.
- - Vinduer med 2-lags glass.
- - Taket er oppført med valm-tak konstruksjon.
- - Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- - Bod i kjeller.



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er skiftet i 2010.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør

TG-1

Vinduer med 2-lags glass fra 2010

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.

Forventet gjenværende levetid: 19år

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Betongdekke

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Etasjeskille av betong.

Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.

Ved nivelering av laser registreres det følgende:

12 mm høydeforskjell i stue.

10 mm høydeforskjell på soverom

Det er ikke registrert unormale høydeforskjeller.

6.3 Ildsted/Skorstein

Oppsummering av ildsted

Ikke satt

Ildsted er ikke tilknyttet.



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

6.4 Kjøkken



Kjøkkenleverandør

Ikea Kjøkken

Når ble kjøkkenet sist renovert?

Kjøkkenet er nytt i 2025.

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av kjøkken

TG-0

Kjøkkeninnredningen er fra 2025 og levert av Ikea Kjøkken. Innredningen har profilerte fronter og marmor benkeplate med nedfelt utslagsvask.

Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr/platetopp og kjølfryseskap.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand. Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er montert.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

Type avtrekk

Kullfilter

Er avtrekksvifte funksjonstestet?

Ja

Er det tilstrekkelig avtrekk?

Ja

Tilstandsgrad avtrekk

TG-2

Oppsummering avtrekk

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).

Viften er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da det kun er omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for kunne gi TG0/1

Årsak: Svakt/manglende avtrekk fra vifte.

Konsekvens: Fukt, varme og forurensninger ikke ledes ut av boligen, noe som kan gi dårligere innneklima og økt risiko for fukt- og luktproblemer.

Anbefalte tiltak: Service på avtrekksvifte.

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Avløpsrør er oppført i plast og støpejern.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Deler av innvendig er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av avløp

TG-2

Avløpsrør er oppført i plast og støpejern.
Deler av anlegget er skiftet i forbindelse med kjøkken. Deler er av eldre dato.
Avløpsrør er hovedsaklig fra opprinnelig byggeår.
Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloak er luftet over tak.
Fiskelukt er påvist i kjeller.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik utover forventet alder og utførelse.
TG2 settes med bakgrunn i alder på deler av anlegget.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Deler av avløpsanlegget er av eldre dato og det foreligger pålegg fra kommune.
Konsekvens: Anlegget tilfredsstillter ikke dagens rensekraft og det foreligger usikkerhet rundt funksjon og kapasitet. Det må påregnes risiko for pålegg om oppgradering fra myndigheter.
Anbefalte tiltak: Det må oppgraderes eller skifte ut avløpsanlegget i henhold til gjeldende krav. Tilknytning til offentlig avløp og kostnader til dette må forventes.

6.6 Vannledninger

Type anlegg

Kobber

Kobber rør

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? **Nei**

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? **Nei**

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? **Nei**

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør er oppført med kobber.

Vannrør har en middels alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.

Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.

Stoppekran ble registrert i under kjøkkenbenk, og på bad.

Fungerer som tiltenkt. Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet.

Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynlighet for frost.

Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik av betydning for anleggets funksjon eller forventede levetid.

TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser

Konsekvens: Mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader.

Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

6.7 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år **Nei**

Type sikringer **Automatsikringer**

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? **Ja**

Nytt elektrisk i stue/kjøkken og soverom av Kardia Elektro AS.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? **Nei**

Er det manglende kursfortegnelse? **Nei**

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? **Nei**

Er det registrert synlige avvik på anlegget? **Nei**

Er kabler utilstrekkelig festet? **Nei**

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? **Nei**

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? **Nei**

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget? **Nei**

Oppsummering av elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra nyere tid.
Det elektriske anlegget er oppført som delvis skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.

Det ble ved den visuelle kontrollen ikke registrert forhold som ga grunnlag for nærmere undersøkelser utover forskriftens minimumskrav.

Det foreligger samsvarserklæring på anlegget fra Kardia AS
Det foreligger ikke opplysninger om at det er utført elkontroll de siste 5 år.

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. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgrad på elektrisk anlegg settes ikke.

Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

6.8 Varmtvannsbereder



Oppsummering av bereder

TG-IU

Bereder er tilgjengelig for kontroll.

Denne er derfor ikke undersøkt.

TGIU settes da bereder ikke er inspisert/vurdert.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Bereder er ikke tilgjengelig for kontroll.

Konsekvens: Eventuell varmgang, alder m.m lar seg ikke kontrollere.

Anbefalte tiltak: Fysisk åpne innkassing og kontrollere bereder.
Tiltak vurderes deretter.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Leiligheten er etablert med naturlig ventilasjon.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er ventileringen tilfredstillende etter avhendingsloven?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da bygget ble oppført.

TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.

Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

6.10 Støy

Ligger bygget i et område med potensiell støybelastning (vei, bane, flyplass osv.)

Ja

Oppsummering avnoise

Ikke satt

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende innenfor beregnet gul støysone.

Dette indikerer et potensial for trafikkstøy som kan påvirke uteoppholdsarealer og deler av bygningen, avhengig av avstand, terrengforhold, skjerming og bygningsutforming.

Faktisk opplevd støy kan variere med trafikkmengde, kjøremønster og tidspunkt på døgnet.

6.11 Radon



Har boligen radonsperre?

Nei

Radonaktsomhet

Bygget har ikke radonsperre.

Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble oppført.

Kravene til radonsperre trådte i kraft med TEK10

TG2 settes da det verken foreligger radonsperre eller er utført målinger for å se om det er behov for tiltak.

Ifølge NGU har området lav/moderate verdier av radon i området.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Det er ikke etablert radonsperre og det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling.

Konsekvens: Usikkerhet rundt radonnivå med potensiell helserisiko.

Anbefalte tiltak: Utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

6.12 Skred/flomfare



Ligger boligen i området med høy/skredfare?

Nei

Oppsummering av skred/flomfare

Ifølge NVEs aktsomhetskart ligger eiendommen utenfor markerte områder for skred- eller flomfare.

6.13 Lovlighet

Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger?

Nei

1. Det er åpnet opp mellom stue/sovealkove.
 2. Bad er på byggegodkjente tegninger godkjent som wc.
- Utførte endringer er ikke søknadspliktig.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Det er ikke registrert forhold ved den visuelle kontrollen som gir indikasjoner på mangelfull oppdeling av brannceller. Vurderingen er begrenset til synlige forhold og tilgjengelig dokumentasjon. Skjulte konstruksjoner og branntekniske detaljer er ikke kontrollert.

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Det foreligger ekspedisjonsdokument på bygget for Våningshus dater 1917.

Ved bygårdens oppføring var kommunal praksis at byggesaker ble avsluttet gjennom ekspedisjonsdokumenter eller godkjenningsbrev, hvor kommunen formelt bekreftet at tiltaket var behandlet og tillatt tatt i bruk etter datidens regelverk.

Denne typen dokumentasjon fungerte som avslutning av byggesaken på tidspunktet for oppføringen, men tilsvarer ikke en ferdigattest etter dagens plan- og bygningslovgivning. En ferdigattest er en moderne sluttgodkjenning som bekrefter at bygget er oppført i samsvar med gitte tillatelser og gjeldende tekniske krav, og gir varig lovlig bruk. Forskjellen er at ekspedisjonsdokumenter er historiske saksvedtak fra en eldre forvaltningspraksis, mens ferdigattest er dagens formelle og endelige godkjenning av ferdigstilt bygg.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?

Nei

Er det skader på røykvarsler?

Nei

6.14 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?

Ja

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Vurderings grunnlag

Våtrom vurderes etter bestemmelsene i avhendingsloven, uavhengig av byggets alder eller tidspunkt for renovering. Dette innebærer at vurderingen tar utgangspunkt i dagens krav til funksjon og sikkerhet, slik de fremgår av blant annet byggt teknisk forskrift (TEK17) og tilhørende veiledning.

Det er derfor ikke uvanlig at selv fungerende og tilsynelatende vedlikeholdte bad kan få lavere tilstandsgrad dersom det foreligger avvik fra gjeldende krav, for eksempel knyttet til fallforhold, tettesjikt, dokumentasjon eller utførelse.



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Oppsummering av Våtrom

TG-3

Rommet har ukjent alder. (Eldre bad)

Våtrommet er oppført med flis på gulv og vegg.

Rommet er etablert med dusjkabinett, gulvstående toalett og baderomsinnredning.

Rommet er etablert med naturlig avtrekk. Rommet mangler tilluft ved terskel.

Det er etablert eldre støpejernsluk uten klemring.

Vindu er plassert i våtsone.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har luk fra byggeår må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre rustne luk uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til luk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler på bad og vaskerom i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før NS3600 trådte i kraft. Dersom det foreligger et avvik på våtrommet som ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og luk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det kreves utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og luk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

TG3 settes da rommet er over godt over forventet levetid og en full oppgradering må påregnes, selv om rommet fungerer. Rommet tilfredstiller ikke kravene til dagens standard.

Utbedringskostnader

200.000-500.000

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Våtrommet er oppført før år 2000 og vurderes i henhold til NS 3600 til TG3 grunnet høy alder og usikkerhet knyttet til utførelse og tettesjikt.

Konsekvens: Det foreligger økt risiko for skjulte fuktskader, lekkasjer og følgeskader i bygningskonstruksjonen.

Anbefalte tiltak: Det må påregnes full renovering av våtrommet med etablering av nytt godkjent tettesjikt og utførelse i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

6.15 Overflater

Gulv, vegg og tak

Gulv: Flis på bad. Øvrige rom parkett.

Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malt og teglstein.

Tak: Malt betong alle rom.

Oppsummering av overflater

TG-1

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.

Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.

Henviser videre til "kjøpers undersøkelsesplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

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.

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.

6.16 Boenheten har følgende oppvarming



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Boenheten har følgende oppvarming

- Varmekabler på bad.
- Øvrig oppvarming via panelovner.



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

7. Rapportsammendrag

Tekniske installasjoner

TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er tilgjengelig for kontroll.
Denne er derfor ikke undersøkt.

TGIU settes da bereder ikke er inspisert/vurdert.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Bereder er ikke tilgjengelig for kontroll.

Konsekvens: Eventuell varmgang, alder m.m lar seg ikke kontrollere.

Anbefalte tiltak: Fysisk åpne innkassing og kontrollere bereder. Tiltak vurderes deretter.

TG-2

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er oppført i plast og støpejern.

Deler av anlegget er skiftet i forbindelse med kjøkken. Deler er av eldre dato.

Avløpsrør er hovedsaklig fra opprinnelig byggeår.

Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloak er luftet over tak.

Fiskelukt er påvist i kjeller.

Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik utover forventet alder og utførelse.

TG2 settes med bakgrunn i alder på deler av anlegget.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Deler av avløpsanlegget er av eldre dato og det foreligger pålegg fra kommune.

Konsekvens: Anlegget tilfredsstillers ikke dagens rensekraft og det foreligger usikkerhet rundt funksjon og kapasitet. Det må påregnes risiko for pålegg om oppgradering fra myndigheter.

Anbefalte tiltak: Det må oppgraderes eller skifte ut avløpsanlegget i henhold til gjeldende krav. Tilknytning til offentlig avløp og kostnader til dette må forventes.

TG-2

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med kobber.

Vannrør har en middels alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.

Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.

Stoppekran ble registrert i under kjøkkenbenk, og på bad. Fungerer som tiltenkt.

Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet.

Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynlighet for frost.

Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik av betydning for anleggets funksjon eller forventede levetid.

TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser

Konsekvens: Mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader.

Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da bygget ble oppført.

TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.

Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

Våtrom

TG-3

Våtrom

Oppsummering

Rommet har ukjent alder. (Eldre bad)

Våtrommet er oppført med flis på gulv og vegg.

Rommet er etablert med dusjkabinett, gulvstående toalett og baderomsinnredning.

Rommet er etablert med naturlig avtrekk. Rommet mangler tilluft ved terskel.

Det er etablert eldre støpejernsluk uten klemring.

Vindu er plassert i våtsone.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har luk fra byggeår må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre rustne luk uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til luk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler på bad og vaskerom i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før NS3600 trådte i kraft. Dersom det foreligger et avvik på våtrommet som ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det kreves utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

TG3 settes da rommet er over godt over forventet levetid og en full oppgradering må påregnes, selv om rommet fungerer. Rommet tilfredstiller ikke kravene til dagens standard.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Våtrommet er oppført før år 2000 og vurderes i henhold til NS 3600 til TG3 grunnet høy alder og usikkerhet knyttet til utførelse og tettesjikt.

Konsekvens: Det foreligger økt risiko for skjulte fuktskader, lekkasjer og følgeskader i bygningskonstruksjonen.

Anbefalte tiltak: Det må påregnes full renovering av våtrommet med etablering av nytt godkjent tettesjikt og utførelse i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

Utbedringskostnader 200.000-500.000



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

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
18. juni 2026

Oppdragsnummer
29-0197/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt

Stockfleths gate 49B, 0461 OSLO

Meglerfirma

Nordvik Torshov

Selgere

Benjamin Westborg Medhaug, Johanne Aspaas

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?

1. mai 2025

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: 95036945

Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Vår 2026: Skiftet servant-skap, servant, blandebatteri, speil og toalettsete samt malt gulvfliser.

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

Nei

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

Nei

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: Et meget veldrevet borettslag hvor det ordenes ting jevnlig, uten at det har påvirket våre felleskostnader. I vår botid har de blant annet laget ny platting i bakgård, samt satt opp nytt lekeapparat og sådd ny gressplen under det store treet i bakgården. Fasaden ble pusset opp for mange år siden. Full oversikt over alt som har skjedd finnes på Borettslagets hjemmesider. https://voyenvollen.lettstyrt.no/info_pages

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av Kardia AS. Diverse arbeid ifm oppussing. Stikkontakter i hele leiligheten inn i lettveggen. Strøm til komfyr og platetopp etc. Arbeid utført noe over tid ettersom oppussingen også har foregått litt over tid, men arbeid ble fullført vår/sommer 2026.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Det har ikke vært noe offisielle kontroll som vi vet, men Kardia AS har som sagt jobbet på anlegget.

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

Nei

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

Nei

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.?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Vi pusset opp leiligheten da vi kjøpte den. Det mest prekære var å rive den daværende veggen mellom stue og kjøkken for å etablere et soverom. Vi satt opp en lettvegg med skyvedør for å spare plass. Det har fungert helt prima. Vi rev kjøkken og satt opp nytt fra Ikea, med finedetaljer, blant annet en nydelig steinbenkeplate fra Nerostein. Vi flyttet på hele gulvet for å fikse opp i noen små skjevheter samt legge nye lister. Stukkatur og rosetter har vi også montert.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke noe annet enn det som står i tilstandsrapporten.

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

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke annet enn tilstandsrapporten gjort ifm salg.

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?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke annet enn tidligere salg av leiligheten.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Utrolig koselige og etablerte naboer og et nydelig og rolig området.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

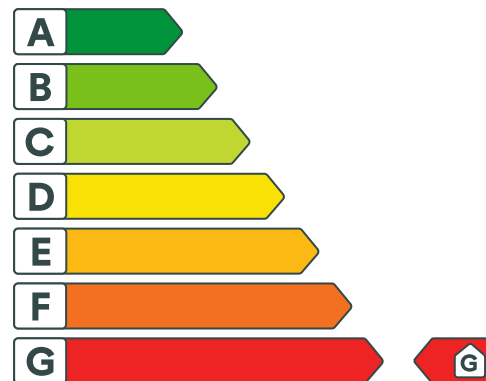
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

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

Oppdragsnummer: 29-0197/26



Adresse Stockfleths gate 49B, 0461 OSLO	
Dato for energimerking 18.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-313761
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 80545711
Gårdsnummer 221	Bruksnummer 223
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0102



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 1920	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 36,0 m²	Oppvarmet bruksareal 28,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale MurTeglstein
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
453,07 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
453,07 kWh/m²

Totalt levert pr. år
12 686 kWh



Stockfleths gate 49B, 0461 OSLO



Detaljering

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



Stockfleths gate 49B, 0461 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



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 ivarettatt.

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:

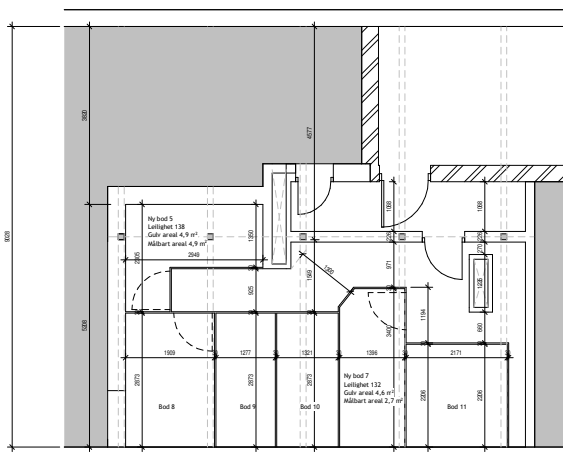
- Fullmakt til å velge leverandør og en annen estetisk utforming av lekeinstallasjonen. Se vedlegg 3 for forslag til utseende.
- Justering av kostnadsrammen til kostnadsnivå i 2025.

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.

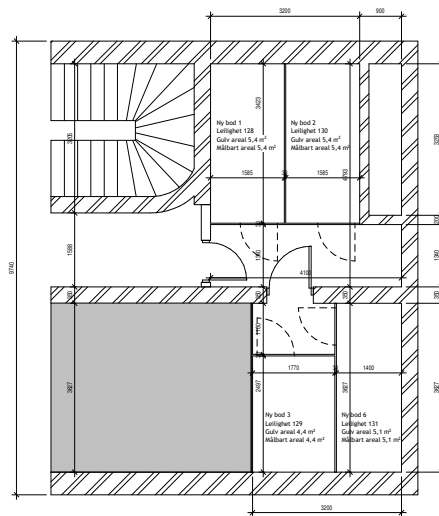
3. Opplesning og godkjenning av protokoll

VEDLEGG





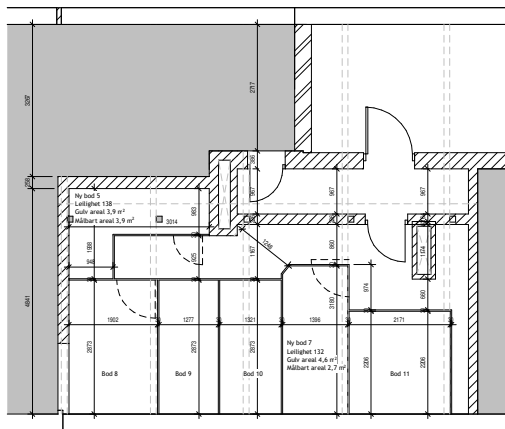
Ny bodareal loft



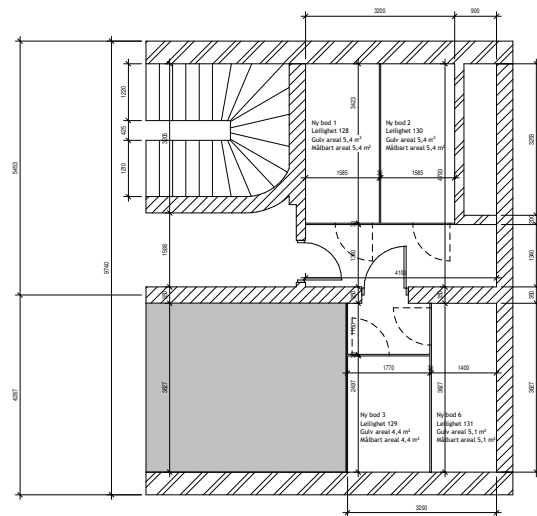
Ny bodareal kjeller

Jeg/ vi aksepterer den nye bodssituasjon 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 bodssituasjonen vil bli endret.

C	27.08.24	Utvridelse av Bod 5.	TES
B	09.04.24	Forslag til plassering av bod 5.	TES
A	20.12.23	Løstighetsnummer og dører er satt inn.	TES
Stockfleths gate 47			TEGNET AV: 05/12/23
			KONTROL AV: BB
			TEGN. STATUS: Posisjonsplan
Plan forslag bodareal			MÅL: 1:100
			TEGN. NR: 23150-SØK-02 C
 Rådgivende ingeniører Universitetsgate 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 andelseier oppmerksom på at bodsituasjonen vil bli endret.

Mål bekreftes på stedet.

D	28.08.25	Justerings størrelse bod 5. Som bygget.	TES
C	27.08.24	Utvidelse av Bod 5.	TES
B	09.04.24	Forslag til plassering av bod 5.	TES
A	20.12.23	Løslighetsnummer og dører er satt inn.	TES

Stockfleths gate 47	TEGNET AV:	05/12/23	TES
	KONTROL AV:	BB	
Plan forslag bodareal	TEGN. STATUS	Som bygget	
	MÅL:	1:100	
	TEGN. NR:	23150-SØK-02 D	

	Rådgivende ingeniører	Universitetsgate 12, 0164 Oslo
---	-----------------------	--------------------------------

Illustrasjoner lekeplass

Side 1: Kompan

Side 2: Norske naturlekeplasser

Side 3: Kompan

Side 4: Norske naturlekeplasser









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

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 Godkjenning 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 rørfornyng 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. Varmtvannsberederne krever ettersyn og riktig vedlikehold, samt utskiftning ved behov. Forsikringen for borettslaget dekker følgeskader etter en eventuell lekkasje fra varmtvannsbereder 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 registrert 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 forenklete 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 forurensar 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 godkjenning 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 inn 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 oppfølging 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, jevnlig 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:

- Rørfornyning 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 lurere 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 inneklime, 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 rørfornyng 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
- Oppfølging av snømåking
- Organisering av containere 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
- Oppfølging 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, barnevogngarasjer 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 (Fjærtøfts 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 nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning 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 nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning 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.

Noter 5 Borettslaget Vøyenvollen

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.

Noter 5 Borettslaget Vøyenvollen

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

Noter 5 Borettslaget Vøyenvollen

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.

Noter 5 Borettslaget Vøyenvollen

Note 15 - Eiendeler

	Ingen avskrivning	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.

Noter 5 Borettslaget Vøyenvollen

Note 19 - Lån

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF
Formål:	Rehabiliteringsfasade og refinansiering lån 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

Noter 5 Borettslaget Vøyenvollen

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

Noter 5 Borettslaget Vøyenvollen

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



PrimeGlobal
An Association of
Independent Accountant Firms

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)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



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 Godkjenning 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 rørfornyng 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 varmtvannsbereder 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 ferdigstilling, 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 registrert 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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Brønn

Dato utkjørt: 17.06.26 Side 1 av 4



Borettslaget Vøyenvollen	Vår ref.: 5/151	Fødselsdato eier: 15.04.2004
STOCKFLETHS GATE 49 B	Type: Frittstående borettslag	Fødselsdato medeier: 26.09.2003
0461 OSLO	Eiere: Benjamin Westborg Medhaug, Johanne Aspaas	
Organisasjonsnr: 952 922 173	Andelsnr: 151	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 2 249

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag	347
	Dugnadsrefusjon	-450
	Dugnadsbidrag - refunderes ved oppmøte på dugnad	75
	Renter og avdrag	267
	Felleskostnader	1 721
	Trappevasktillegg	99
	Tillegg bredbånd	190

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.07.2026	Tot. utg. i kr.:	2 699
Felleskostnader:	Renter og avdrag		347
	Dugnadsrefusjon	(-450,00 i Jun. 26)	0
	Dugnadsbidrag - refunderes ved oppmøte på dugnad		75
	Renter og avdrag		267
	Felleskostnader		1 721
	Trappevasktillegg		99
	Tillegg bredbånd		190

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	84 759	Gjeld siste årsoppg.: 91 188
Klient ajourf. lån:	25 430 414	Klient gj. s. årsoppg.: 27 359 433

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987221367, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetsslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 17.06.2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 322

Saldo per 17.06.2026: 18 436 783

Andel av saldo: 61 450

Første termin/første avdrag: 30.10.2025 (siste termin 30.03.2053)

Lånenummer: 83987267766, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetsslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 17.06.2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 109

Saldo per 17.06.2026: 6 993 631

Andel av saldo: 23 310

Første termin/første avdrag: 30.10.2025 (siste termin 30.06.2035)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ingvild Ramsøy

Adresse: Fjærtøfts gate 1

Postnr/-sted: 0461 OSLO

E-post: N/A

Webseite: www.voyenvollen.no

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Brønn

Dato utkjørt: 17.06.26 Side 2 av 4



Borettslaget Vøyenvollen	Vår ref.: 5/151	Fødselsdato eier: 15.04.2004
STOCKFLETHS GATE 49 B	Type: Frittstående borettslag	Fødselsdato medeier: 26.09.2003
0461 OSLO	Eiere: Benjamin Westborg Medhaug, Johanne Aspaas	
Organisasjonsnr: 952 922 173		

4: Særskilte opplysninger

Ikke forkjøpsrett

5: Restanse felleskostnader pr. 17.06.2026

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

6: Ligning - 2025

Annen formue:	21 754	Gjeld:	91 188	Andre inntekter:	1 746
		Utgifter:	4 919		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	151	Partialobligasjonsnr:	INGEN

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

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

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:	H0102
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:	005-045	P-rom	29

Fasiliteter:

Borettslaget Vøyenvollen består av 184 andelsleiligheter. Det er to bakgårder, en i nedre og en i øvre gård (nord). Det er tre fellesvaskerier, to sykkelboder (kontakt styret for tilgang), 11 parkeringsplasser (årlig trekning i mai) og ett søppelhus (utenfor Stockfleths gate 41).

Borettslaget har en hjemmeside: www.voyenvollen.no for generell informasjon og kontaktskjema til styret.

INFO

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Brønn

Dato utkjørt: 17.06.26 Side 3 av 4



Borettslaget Vøyenvollen	Vår ref.: 5/151	Fødselsdato eier: 15.04.2004
STOCKFLETHS GATE 49 B	Type: Frittstående borettslag	Fødselsdato medeier: 26.09.2003
0461 OSLO	Eiere: Benjamin Westborg Medhaug, Johanne Aspaas	
Organisasjonsnr: 952 922 173		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

NØKKELKOPIERING OG OPPDATERING AV DØRSKILT

Nøkler

Borettslaget har et felles nøkkelssystem som skal følges. Kontakt styret via kontaktskjemaet 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 nøkkel slipere tilbyr å kopiere nøklene, er ikke dette anbefalt da dette sliter på sylindrene slik at disse må byttes ofte. Piratkopierte nøkler vil ikke nødvendigvis passe når sylindren byttes ut etter slitasje.

Nøkkel til sikringsskap

Nøkkelen til sikringsskapet er en universell nøkkel av typen: ELLEFSEN SIKKERHET SIKRINGSSKAPNØKKELE 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>

Navn på ringeklokke

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

BREDBÅND

Borettslaget har fellesavtale med Telia for levering av internett.

Telia kontaktes direkte hvis du lurer på noe.

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.

VEDLIKEHOLD

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

FELLESVASKERIE

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

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)

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

OBF tar et administrasjonsgebyr for registrering av leietakere, som faktureres andelseier.

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 75. Ved deltagelse på dugnad, refunderes det kroner 450 per dugnad. Husk derfor å registrere din deltagelse!

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.

VAKTMESTER OG RENHOLDSTJENESTER

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

Borettslaget har avtale med KVT om rengjøring. Rengjøringen skjer annenhver uke i oppganger og annet fellesareal i sommerhalvåret og hver uke i vinterhalvåret.

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 mer om på hjemmesiden. Vaktmester gjør kun tjenester i fellesareal, ved problemer i leilighet må en kontakte håndverker selv.

PARKERINGSPLASSER

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.

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.

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

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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Brønn

Dato utkjørt: 17.06.26 Side 4 av 4



Borettslaget Vøyenvollen	Vår ref.: 5/151	Fødselsdato eier: 15.04.2004
STOCKFLETHS GATE 49 B	Type: Frittstående borettslag	Fødselsdato medeier: 26.09.2003
0461 OSLO	Eiere: Benjamin Westborg Medhaug, Johanne Aspaas	
Organisasjonsnr: 952 922 173		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

STYRET

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

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.

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 på hjemmesiden hvor du skriver ditt andels nr., kontaktinformasjon og hvilken bod du trenger tilgang til. OBF sender faktura for brikken. Det tilkommer fakturagebyr.

BOA

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

TIL MEGLER:

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

FESTEKONTRAKT

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

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 barnevogngarasjer til utleie, til 800kr/år. Ta kontakt med styret ved behov for dette.

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:

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 Godkjenning 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 vanlig 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 votes 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 opplåsning inn til den enkelte andelen.

Den totale kostnaden for nøkkelfri opplåsning 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 votes 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 forenklete 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 forurensar 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 godkjenning 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 slukkeutstyr 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 slukkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slukkeutstyr 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 slukkeutstyr, 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 oppfølging 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, jevnlig 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 Fjertofts 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 Fjertofts gate 23 og 13

Rehabilitering av inngangsparti Fjertofts 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 tettetilak 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 brannslukkingsapparater
Rehabiliterert 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 innelima, 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 instruksjoner 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
- Oppfølging av snømåking

- Utskiftning av brannslukningsapparater i andeler og fellesarealer
- Utlevering av HMS-egenerklæringsskjema
- Organisering av containere 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
- Oppfølging 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 Fjortofts 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, barnevogngarasjer 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 Fjortofts gate 13/Stockfleths gate 33
- Utarbeidet personvernerklæring på hjemmeside 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

Arsregnskap 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
Arsresultat	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

Arsregnskap 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

Arsregnskap 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 nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning 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 barnevogngarasje	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 Dugnadssidrag	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.

Noter 5 Borettslaget Vøyenvollen

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

Noter 5 Borettslaget Vøyenvollen

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

Noter 5 Borettslaget Vøyenvollen

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 eiendelenes. 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.

Noter 5 Borettslaget Vøyenvollen

Note 16 - Lån

Kreditor:

Formål:

Lånenummer:

Lånetype:

Opptaksår:

Rentesats:

Beregnet innfridd:

Opprinnelig lånebeløp:

Lånesaldo 01.01:

Avdrag i perioden:

Lånesaldo 31.12:

Saldo 5 år frem i tid:

Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF
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.
83987221367	83987196435	83987196427
Annuitet	Annuitet	Annuitet
2023	2020	2020
5.90 %	5.90 %	5.90 %
30.03.2053	30.12.2028	30.03.2035
19 321 000	2 300 000	8 350 000
19 100 319	1 386 031	6 613 348
253 594	245 736	427 720
18 846 725	1 140 295	6 185 628
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

Noter 5 Borettslaget Vøyenvollen

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

Noter 5 Borettslaget Vøyenvollen

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 avskrivning	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

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



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

Side 29 av 31

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)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



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 signatordetaljer, 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 Godkjenning 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 vanlig 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

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET VØYENVOLLEN

etter lov om borettslag 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 (*boret*). 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 ferdigstilling, 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 sikkerhetstillelse kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, 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 utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, 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 unødige ulemper 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 unødige ulemper 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 Definisjon-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 finansierungsplanen, 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 besluttet 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 førstkommande 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 avstemming 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 generalforsamling 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 minst 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.

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 naboileiligheten (i oppgangen ved siden av) kan utvides med minst like stort bruksareal før eventuell tilleggisolering av yttervegg.

Tildeling av areal for utbygging 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, røkkes 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 følgende 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 takteking 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 unnlattelse 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 inneklime eller skader på bygning.
12. Alle rom skal sikres forskriftsmessige ventilasjon. Diffusjonssperren 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. Stakluer 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 avløpsoiler 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 adgang til leiligheten i forbindelse med feiing. Skulle feier likevel ikke ha fått adgang til feieluke ved vanlig forhåndsannonisert 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 kontrasignes 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 kontrasinaturer, 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 innbruddsikring 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 støvbinderes. Ubehandlete 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. Ansvar 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.

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 slukningsutstyr 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 sigarettneiper.

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 instruksjoner, 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 oppgangene. 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 utearealet. 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

1M

28

30

38

40

42

44

46

48

50

15

EKSIST VINDU

NY ARK

EKSIST VINDU

ANMERKNING :
 OPPTEGNING PÅ GRUNNLAG AV GAMLE TEGNINGER, BEFARING OG ENKEL OPPMÅLING.
 LÅSTE BØDER, NÆRINGSLOKALER OG LEILIGHETER HAR IKKE VÆRT TILGJENGELIG VED OPPMÅLINGEN.
 FOR SALG OG PRODUKSJON MÅ MÅL TAS PÅ STEDET

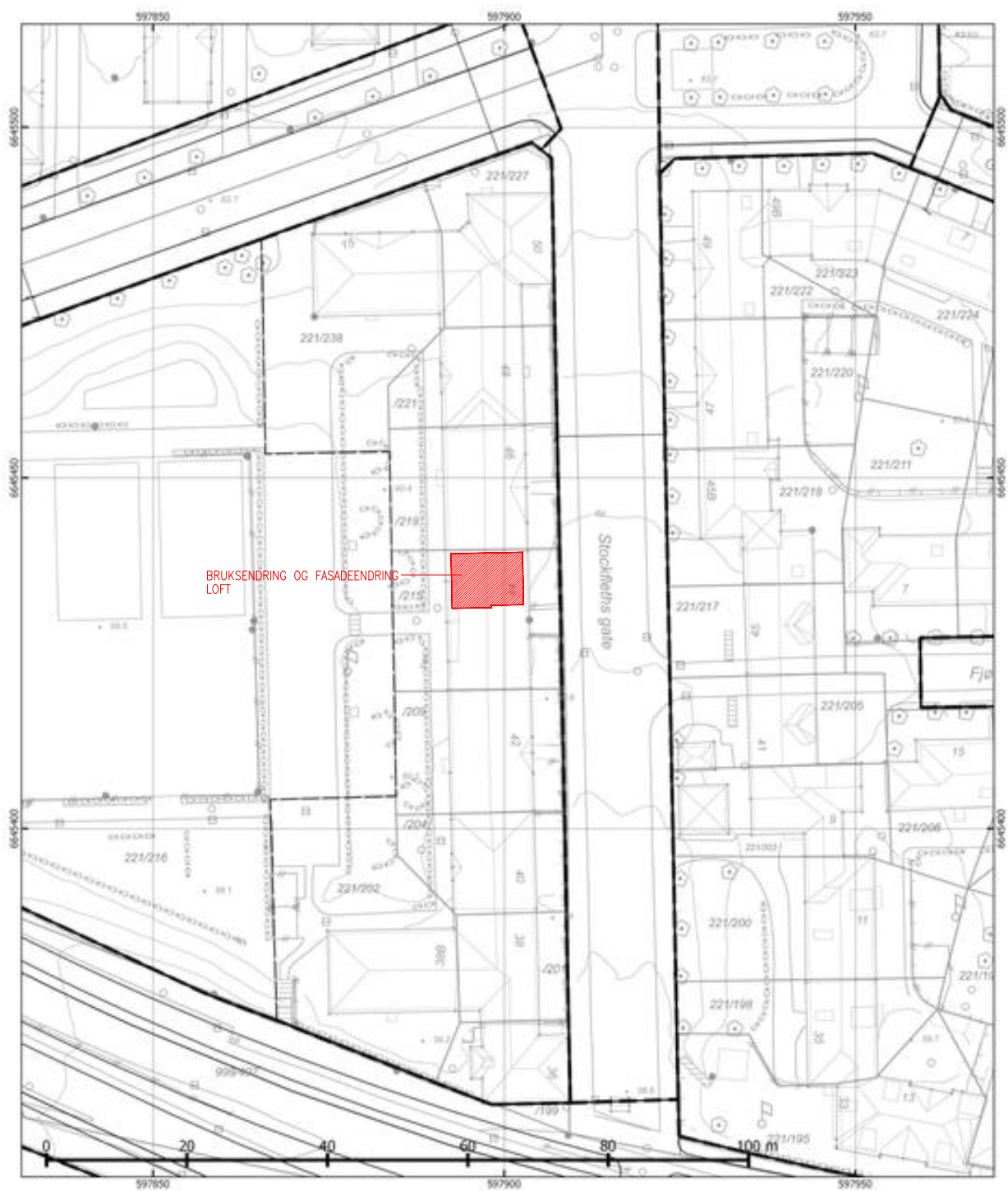
Målestokk	1:100	Originalformat	A4	Dato	06.05.2025	Tegning nr.	email: post@redearkitekter.no
STOCKFLETHS GATE 44 SØKNAD OM TILLATELSE				Tegning FASADE ØST		E6	
REV	DATO	REVISJONEN OMFAATTER					

1M

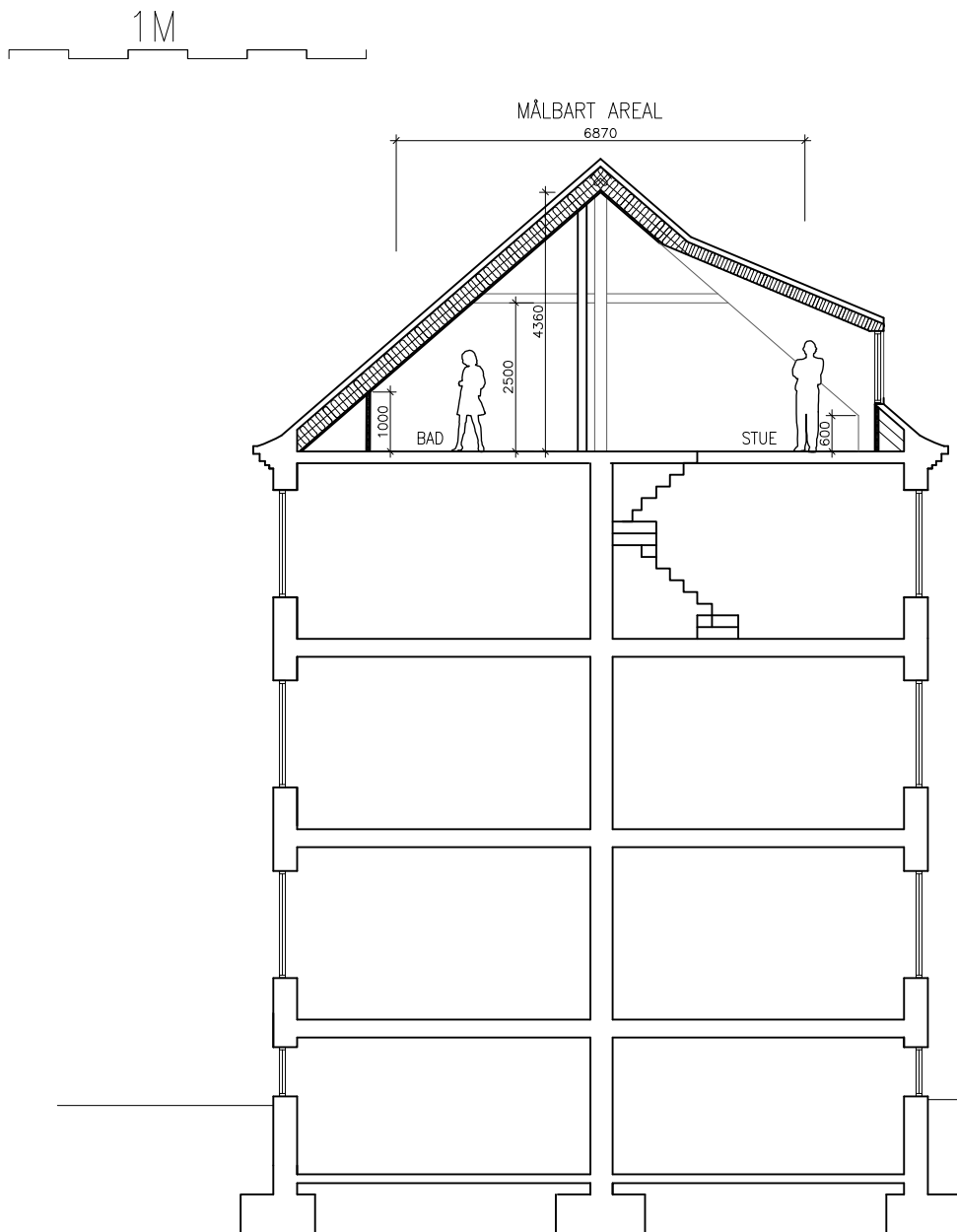
NY ARK

ANMERKNING :
 OPPTEGNING PÅ GRUNNLAG AV GAMLE TEGNINGER, BEFARING OG ENKEL OPPMÅLING.
 LÅSTE BØDER, NÆRINGSLOKALER OG LEILIGHETER HAR IKKE VÆRT TILGJENGELIG VED OPPMÅLINGEN.
 FOR SALG OG PRODUKSJON MÅ MÅL TAS PÅ STEDET

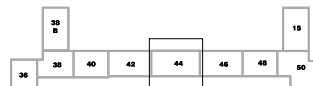
Målestokk	1:100	Originalformat	A4	Dato	06.05.2025	Tegning nr.	email: post@redearkitekter.no
STOCKFLETHS GATE 44 SØKNAD OM TILLATLESE				Tegning FASADE VEST		E7	
REV	DATO	REVISJONEN OMFAATTER					



 Plan- og bygningssetaten Dato: 29.01.2020 Bruker: hahu Målestokk 1:500 Ekvidistanse 1m Koordinatsystem: EUREF89 - UTM zone 32 Høyderferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Adresse: STOCKFLETHS GATE 44 Gen/Br: 221/215 Kartet er sammenstilt for: Byggesak	PlottID/Best.nr: 125663 / 86396868 Deres ref.: Kommentar:	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra feringshøyden som eksisterer da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens ferings- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune
		Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.	
			Beskrivelse: SITUASJONSPLAN D1 NR: Dato: 06.05.25 Revidert dato:



ANMERKNING :
OPPTEGNING PÅ GRUNNLAG AV GAMLE TEGNINGER, BEFARING OG ENKEL OPPMÅLING.
LÅSTE BØDER, NÆRINGSLOKALER OG LEILIGHETER HAR IKKE VÆRT TILGJENGELIG VED OPPMÅLINGEN.
FOR SALG OG PRODUKSJON MÅ MÅL TAS PÅ STEDET



Målestokk	1:100	Originalformat	A4	Dato	06.05.2025	Rev		Tegning nr.	email: post@redearkitekter.no
STOCKFLETHS GATE 44				Tegning				E5	rede ARKITEKTER ASSOCIATES
SNITT									
REV	DATO	REVISJONEN OMFATTER							



Plan og Bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

B2

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA TEK 17 § 14-3 VEDRØRENDE ENERGI

Tiltak: Innredning loft i Stockfletthsgate 44.
Tiltakshaver: Katrine Brekke

Viser til søknad om tillatelse i ett trinn for innredning av del av loft i Stockfleths gate 44.

Vi søker med dette dispensasjon fra TEK17 § 14-3 vedrørende energi..

U-verdi

Det søkes om dispensasjon for U-verdi på nye vinduer på loft, for kneveggen og for arken på loftet.

Det har vært understreket fra Byantikvaren at nye vinduer og ark må være smekre og tradisjonelle i detaljeringen. Det er ikke mulig å forene dette estetiske kravet med TEK's krav til U-verdi for vindu.

Kneveggen på loftet kan ikke isoleres utvendig på grunn av antikvariske/ estetiske hensyn og ikke så mye innvendig at det vil tilfredsstille kravet til TEK - på grunn av faren for kondens og fukt i veggen.

U-verdi for vindu og knevegg bli bedre enn dagens vegger i leilighetene forøvrig.

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt. Vinduene utgjør et lite areal i forhold til bygningen som helhet. Nye vinduer og etterisolering av veggen medfører at bygningen blir mere energieffektiv enn i dag.

Skråtakket vil bli isolert i henhold til minstekravet i TEK17.

Oslo 05.06.2025
Ingerid Helseth

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA TEK 17 § 13-7 VEDRØRENDE DAGSLYS.

Tiltak: Innredning loft i Stockflethsgate 44.
Tiltakshaver: Katrine Brekke

Viser til søknad om tillatelse i ett trinn for innredning av del av del av loft i Stockflethsgate 44.

Vi søker med dette dispensasjon fra TEK17 § 13-7 vedrørende krav til dagslys i henhold til plan og bygningsloven §19-2.

Dagslysberegning for stue og soverom:

Dagslysbehov (AL) er beregnet med formelen $Ag \geq 0,07 \times ABRA / LT$

Soverom

Glassareal 1m², BRA 15,5m², LT 0,74

$Ag \geq 0,07 \times 15,5 / 0,74 = 1,47m^2$

Reelt 1m² / AL 1,46m² = 68%. Dette gir avvik minus 32%

Stue

Glassareal 1,4m², BRA 27,5m², LT 0,74

$Ag \geq 0,07 \times 27,5 / 0,74 = 2,6m^2$

Reelt 1,4m² / AL 2,6m² = 54%. Dette gir avvik minus 46%

Beregningen viser at dagslyskravet i TEK17, §13-7 ikke oppfylles i rommene på loftet. Dette kompenseres noe ved at vinduene er i øverste etasje men minimalt med skjerming og mye himmellys. Rommene på loftet er utvidelse av en leilighet i 3 etasje som har store gode vinduer og rikelig med dagslys både på kjøkken, oppholdsrom og soverom.

Årsaken til at kravet til dagslys ikke kan tilfredsstilles er antikvariske hensyn. Det ligger en lang avklaringsprosess med Byantikvaren til grunn for løsningene for vinduer både i kjeller og loft. Byantikvaren vil ikke tillate flere vinduer. Dermed er den omsøkte vindusløsningen en forutsetning for å kunne ta i bruk loft og kjeller. Tiltaket ligger i et artikulert midtparti på bygningen hvor det etter vårt skjønn ikke er mulig å supplere med Veluxvinduer for å tilfredsstille dagslys uten at dette går på bekostning av verneverdien.

Vi oppfatter at myndighetene har et ønske om at tilleggsdel skal kunne endres til hoveddel (boligareal) ref bestemmelsen i TEK17 § 1-2.

Hensynet bak dagslysbestemmelsen i TEK blir ikke vesentlig tilsidesatt. Det er i tråd med overordnet regelverk å utnytte dagens bygningsmasse på en god måte – tilpasset antikvariske hensyn og kravet til helse, miljø og sikkerhet. Det er flere fordeler enn ulemper ved dispensasjonen.

Oslo 06.05.2025
Ingerid Helseth



Rede arkitekter as

Markveien 11

0554 Oslo

T: 47 75 30 73

E: post@redearkitekter.no

Org.nr. 990 644 411

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.



05.06.2025 16:31:00 AR684681856

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Stockfleths gate 44, 0461 OSLO		
Kommune:	Oslo		
Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
221	215	0	0

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Endring av bygg - innvendig - Brannskille i bygg Endring av bygg - innvendig - Lydskille i bygg Endring av bygg - innvendig - Bærekonstruksjoner i bygg Endring av bygg - utvendig - Fasade Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Tiltaksformål:	Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Byggteknisk forskrift (TEK) med veiledning, jf. pbl kapittel 19

Beskrivelse:

Dispensasjon fra kravet til Dagslys

Begrunnelse:

Se vedlegg

05.06.2025 16:31:00 AR684681856

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Byggeteknisk forskrift (TEK) med veiledning, jf. pbl kapittel 19

Beskrivelse:

Dispensasjon fra kravet til energi

Begrunnelse:

Se vedlegg

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Arealdel av kommuneplan

Navn på plan: Kommuneplan Oslo

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: Ingerid Helseth

E-post: post@redearkitekter.no

Telefon: 47753073

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: REDE ARKITEKTER AS

Organisasjonsnummer: 990644411

Telefon: 47753073

E-post: post@redearkitekter.no

Postadresse: Markveien 11, 0554 OSLO

Nabovarselet er signert av

INGERID JANSSEN HELSETH på vegne av REDE ARKITEKTER AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

Filvedlegg:

250506 SITUASJONSKART.pdf

250506 FASADE OST.pdf

250506 FASADE VEST.pdf

250506 SNITT.pdf

B1 DISPENSASJON FRA KRAV TIL DAGSLYS.pdf

B1 dispensasjon fra energikravet.pdf

Beregningsskrutning:

Om. 14 = 5.261,2 m² = 14.1.758 - p. a.

J. a. pl. = 4.428,1 " = " 1.328 - "

Foyer = 9.571,0 " = " 2.872 - "

(9571,0)

19.260,3 m² = 5.958 - p. a.

Festekontrakt.

§ 1.

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

....A/S Oslo Leiegårder,.....

en del av eiendommen Dannevigsgveien 14, Ivar Aasens plass, 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 være70.... 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 fines 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-

parterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerv. En nyter 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 forfallet 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 grunnerv 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 etter endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.

Hagen.

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

§ 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 forsumt, 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 utlempe og skade som volder 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 volder på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelse, takster over eiendommen o. l.

§ 10.

Fremleie eller fremlån m. v.

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

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

§ 11.

Misligholdelse.

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

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

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

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomten 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 stemping og tinglysing av feste-kontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ved feste-kontraktens underskrift.

§ 15.

Krafttreden.

Festekontrakten undertegnes og treer 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.

Twist 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 avgjøres 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:

% Oslo Leiegårder

John Johansen
Quamkøien
Torger Viken
Alf. Viken

For Oslo kommune:

BOLIGRÅDMANNEN

I h.t. 2 målebrev av 5.5.60, tgl. 10.8.61 er det fra Stockflethagt. 35 utskilt en parcell på 96.1 m² og fra Stockflethagt. 33 B en parcell på 95.6 m², som begge skal tillegges Stockflethagt. 35. Herved er feste-kontrakten endret etter dette 191.7 m² mindre areal, og den i pkt. 3 nevnte festeavgift reduseres derfor med kr. 58.- (3% av kr. 10.- x 191.7 m²) til kr. 2.814.- pr. år med virkning fra 1.11.51.

Oslo, den

Som fester:

Borgerlaget Vøyenvollen

Olga K. Brvig
Harv. Flackhøj

for Oslo kommune:

Boligrådmannen

Oluf Viken

Alf. Viken

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 Dannevigsgveien 14,
Ivar Aasens plass og Væienvollen.

De bortfestede eiendommen 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, 41b, 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 over-
tatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt
har kommunen fullt herredømme 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 vilkes prioritet
med inntil 1-ett års forfallell 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 Credit-
bank.

BOLIGRÅDMANNEN

John Johansen
Oslo Leiegårder
John Johansen *Frank Kolås* *Alf. Vikham*

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)

Nærverende 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 festeav-
gift reduseres til kr. 2.872,- pr. år.

For de eiendommer som festekontrakten avlyses på
blir det utstedt nye festekontrakter.

Oslo, den 28. desember 1954.
Bolligrådmannen.

Som fester:

A/S Oslo Leiegårder

Kaare Aril
Edvardstuen

198.603
10.289
186.314

Nærverende festekontrakt som omfatter eiendommene
Stockflethsgate 33b,33c,35/37/39/41/41b/41c/41d/43b,43c/43d/43e/45/
45b/47a/47b/49c/49d/49e, transporterers med rettigheter og forplikt-
elser til Bolligrådet i Vøyenvollen.

Oslo, den 27. desember 1955.
Bolligrådmannen.

Torvald Nilsen

Edvardstuen

A/S Oslo Leiegårder

Kaare Aril *Edvardstuen*

Bolligrådet i Vøyenvollen

Edvardstuen
Johan Thun

221/196

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Borettslaget Vøyenvollen



Oslo

Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:
20/31653

Saksbehandler:
Anita Bliksvær

Dato: 20.10.2020

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

Fstekontrakten 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

Er noe uklart?

Ta gjerne kontakt med undertegnede saksbehandler på telefon eller send en e-post til anita.bliksvær@eby.oslo.kommune.no, hvis det er spørsmål i anledning saken.

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

[Dette dokumentet er godkjent elektronisk.](#)

Kopi til:



Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

Besøksadresse:
Christian Kroghs 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

Stockfleths g. 45²³/19

g. 57/19/17

Vanningshus

57-1917

anmeldelse
8 tegninger



703
1917

Expeditions-Dokument

angaaende *Vaanningstun*
paa Matr.-No. *14. Draunerigsveien. Parcell 4, 5 og 6. Kvartal A. Blok II.*
Indleveret *26^{de} Januar 1917* Attesteret

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

Kristiania den *26^{de} Jan. 1917* *Fors. Inspektør*
Th. Solberg



✓ Plannen er approbet og i det tekniske
i mækket. Ligeledes er givet
hvidefærde ansigt og i det paa
skedet
Gulvene er ikke approbet men der
er saa vidt altså tilfældig bestemmelse
om approbet for byens regning
Rekvisition paa approbet er
ikke indkommet

Kristiania 30 Jan. 1917

Gunnar *Kjølberg*

Overaudes Hr. Sundhedskommissionen
til Erklæring. — For Inspektøren
Mr. P. L. Brag

Jnr. 69/17. ✓

Santlige W.C.-rum maa skaffes tilstrækkelig lys og effektiv ventilation. Kloakplan mangler. Det forudsættes, at gulvene underkant og isolationen i murene overalt kommer i lovlig højde over terrænet. Cfr. bygning 6. Trapperummene maa skaffes tilstrækkelig lys og ventileres gennem øverste vindu. Gaardspladsen maa belægges med huggen gæstesten eller et andet dermed jævngodt dække i den udstrækning den ikke udlægges til have.

Kristiania sundhetskommisjon den 7de februar 1917.



Eft. Dr. Brag

Indvane

Overaudes Hr. Bygningssjefen under
Henvendelse til foran angjort an-
søgn.

a. ✓ Dispensation fra § 47^b er nødvendig
for manglende brandveg over tages
og fra § 47^b for at Halstermedgangen
staar i direkte forbindelse med trap-
perummene.

b. ✓ Bygning 6 efter opførelse i 4 etager med
Halstermedgangen i 4^{de} etage. Dispensation
fra § 47^b er nødvendig i den forbindelse.

c. ✓ For Bygning 6 er ogsaa Dispensation fra § 47^b
nødvendig for at Brandvæggen i 4^{de} etage
er høvelig anbragt efter linjen a-b-c
cfr. Pl. 4 og Pl. 5.

Forøvrigt bemærkes:

✓ 1. Hovedindgangene maa udføres i H. 1.
§ 47³ cfr. § 47^b samt antydet med rød
flyant paa Pl. 4 og Pl. 5. Hoveddøren i
7^{de} etagen maa ildefast overdække.

- ✓ 2. Trapperummet maa udføres i H. 1. 547².
 - ✓ 3. De Delenege, som paa Grund af Bygningernes Hvidefarvekijel delvis bliv ubrukelige Vægge maa udføres som 1^{te} Hens. Mure.
 - ✓ 4. Samtlige Bygninger, som eventuelt bliv opført i 4 etager, maa i 1^{ste} etage udføres med 2 Hens. Utkermmere og mindst 60 cm. tykke Betonmure.
 - ✓ 5. Taket over Ispikammeret i 3^{de} etage, skrueret med rød Plyant paa H. 4 og 5, kan udføres i 1 etage.
 - ✓ 6. For Jeru Kær. Krukstianen maa Beregning indsendes.
 - ✓ 7. For Fundamenteringen kan nærmere redogjøre med foruænden Beringerplan.
 - ✓ 8. Tilbage om meddelelse for Klosteranlægget maa indsendes.
 - ✓ 9. Gadsjendelse kan ikke meddele for de nødvendige Beregninger, Tilbage om meddelelse af den nødvendige Redogjærelse er indsendt af de nødvendige Dispensationer og indvilget.
- 9/2-1917
 For Inspektøren
 Th. Polstrup

105
17

Pundt Kra. Brandtzen.
 Kra. 10 febr. 1917

Elkøge

Tilbakesendes hr. bygningschefen. Saken kan ikke behandles av brandstyret før der foreligger tegninger der utviser den videre balkonforbindelse i sidebygningen til bygning 6.

Kristiania den 14. februar 1917.

Dern Bygningschef.

105-

17

Tilbakesendes H. Slett. under henvisning til foranstående.

Kr. 16 febr. 1917

For bygningschefen

Efter bemyndigelse

V. Mjelke Holtenmann

174 meddelte

Tilbakesendes H. Bygningschefen under henvisning til nedlagte til. lagsskrivelse med tilknyttede Plan av 4^{de} Etage samt det samlede Kjøpplan Bl. 10 og 11. —

Kr. 23. 2. 1917.

For Inspektøren
Th. Holtenmann

105-

7

Oversendes paant Kr. bran-
styre under henvisning til foranstående
ende paatagning.

Kristiania Bygningsskade
D. S. J. No. 74/17

Kr. 24 febr. 1917.

Slett.

Dannevigsgveien 14. Kvartal A. Blok 11. Parcel 4, 5 og 6.

Anlægget anbefales som av bygningsinspektøren foreslaaet og desuten paa følgende betingelser:

1. Alle indvendige dører mot trapperum maa gjøres selvlukkende og lysaapninger i, over eller paa siden av disse dører maa dækkes med ildsikkert glas.
2. Døren A. i trappegangen bygning 6, bl. 3 maa gjøres ildfast og selvlukkende.

Velkommen til

Nordvik Torshov

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

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

Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00



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,-**



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



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 Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**



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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/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 garderobebehyller 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, persienn 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. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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



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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Stockfleths gate 49B 0461 OSLO
Matrikkel: Gnr 221, bnr 223 (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 besøkt 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



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.

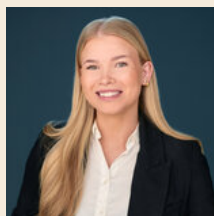
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Ine-Camilla Fiskum Graven

Eiendomsmegler
Nordvik Torshov
i.graven@nordvikbolig.no
901 84 046